

투자위험등급: 2등급[높은위험]						유경PSG자산운용(주) 는 이 투자신탁의 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 2등급(높은 위험) 으로 분류 하였습니다. 투자신탁의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시 기 바랍니다.
1 매우 높은 위험	2 높은 위험	3 다소 높은 위험	4 보통 위험	5 낮은 위험	6 매우 낮은 위험	

투자설명서

이 투자설명서는 **유경공모부동산투자신탁제3호**에 대한 자세한 정보를 담고 있습니다. 따라서 **유경공모부동산투자신탁제3호 수익증권**을 매입하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집 합 투 자 기 구 명칭: **유경공모부동산투자신탁제3호**
 2. 집 합 투 자 업 자 명칭: 유경PSG자산운용주식회사
 3. 판 매 회 사 : 판매회사 본·지점[KB증권(주), DB금융투자(주), IBK투자증권(주), SK증권(주), 하나증권(주) 등]
 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.rkpsg.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다.
 4. 작 성 기 준 일: **2025년 1월 31일**
 5. 증권신고서 효력발생일: **2025년 2월 21일**
 6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수: 투자신탁의 수익증권 **최대 107,300,000좌**
 [모집총액: 최대 1,073 억원]
- ※모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 **총 모집금액이 1,073억원(집합투자업자의 고유자산 투자분 2억원을 포함한 총모집(전체)금액 기준)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의**하시기 바랍니다.
- 7.모집(매출) 기간(판매기간): 판매회사는 2020년 2월 17일부터 2020년 2월 20일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가하고, 모집(판매)금액 조기 모집 완료시 모집예정기간은 예정보다 단축될 수 있습니다.
 * 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정 신고하여 공시할 예정입니다.
 ※ 판매회사:[KB증권(주), DB금융투자(주), IBK투자증권(주), SK증권(주), 하나증권(주) 등] 본, 지점
 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.rkpsg.com)의 인터넷 홈페이지를 참고하시기 바랍니다.
 8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서 의 열람장소
 - 가. 집합투자증권신고서
전자문서: 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
 - 나. 투자설명서
전자문서: 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
서면문서: 집합투자업자 및 판매회사 → www.rkpsg.com
 9. (안정조작 또는 시장조사 관련)

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자기구인 경우 효력발생일 이후(청약일 이후)에 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. 또한 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당 상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

[목차]

요약정보

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 종류 및 형태
3. 모집예정금액
4. 모집의 내용 및 절차
5. 인수에 관한 사항
6. 상장 및 매매에 관한 사항

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 연혁
3. 집합투자기구의 신탁계약기간
4. 집합투자업자
5. 운용전문인력에 관한 사항
6. 집합투자기구의 구조
7. 집합투자기구의 투자목적
8. 집합투자기구의 투자대상
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조
10. 집합투자기구의 투자위험
11. 매입, 환매 및 전환기준
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가
13. 보수 및 수수료에 관한 사항
14. 이익배분 및 과세에 관한 사항

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보
2. 연도별 설정 및 환매 현황
3. 집합투자기구의 운용실적

제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

제5부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

제6부. 첨부서류에 관한 사항

투자결정시 유의사항

1. 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 투자자는 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중하게 검토한 뒤 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
4. 원본손실위험 등 이 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험부분 을 참고하시기 바랍니다.
5. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호법에 따라 보호되지 않습니다.
6. 판매회사는 투자실적과 무관하며, 특히 은행, 증권회사 등의 위탁판매회사는 단순히 집합투자증권의 판매업무(환매 등 판매행위와 관련된 부가적인 업무 포함)만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
7. 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준 가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 따라서 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.
8. 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다. 또한 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 1,073억원에 현저히 미달하는 경우 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.
9. 상업시설 등에 투자하는 이 투자신탁은 임차인의 사업실적, 현금유동성, 신용등급의 하락 등 사업 악화 상황이 발생하는 경우 임대료가 미수취 되거나 계약불이행 등 임차인 위험에 노출되어 있으며, 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준 변화에 따른 공실률 증가로 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다.

10. 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 8년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금 지급이 앞당겨질 수 있습니다. 이와는 반대로 부동산의 매각이 지연될 경우 수익자총회를 거쳐 집합투자기구 존속기간이 연장될 수 있고, 상환금 지급이 지연될 수 있습니다. 이 경우 최초 실행한 부동산 담보대출 차입금의 만기를 연장하거나 차환을 실행해야하며, 차입조건(이자, 금리, 담보비율 등)이 악화되어 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있습니다. 또한 상환시점의 상환가액에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 있으며, 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.
11. 이 집합투자기구는 회계결산을 통해 매 분기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 해당 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과, 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인의 신용위험, 매각가 하락 등 시장 환경의 변화와 법률 개정의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 투자자에게 공시할 예정입니다.
12. 투자자의 국적 또는 세법상의 관할 국가가 대한민국 이외의 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융 정보가 국세청 및 해당 국가(투자자의 국적 국가 또는 세법상의 과세 관할 국가)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상의 과세 관할 국가를 확인하기 위하여, 계좌 개설시 수집된 정보이외의 추가 자료를 요구할 수 있습니다.
13. 이 집합투자기구는 투자신탁보수 외 부동산 매입 및 매각에 따른 매입부대비용(약 206.16억원)과 매각부대비용(예상 목표매각금액 약 3,246.42억원의 0.5%를 한도로 함, 약 16.23억원, 매각보수 및 수수료 별도)이 추가적으로 발생되며, 해당금액은 시장상황 등에 따라 변동될 수 있습니다.
- ※ 매입 및 매각부대비용 중 주요 보수 및 수수료
- ① 집합투자업자 매입보수: 약 24.02억원 (부동산 매입금액의 0.8%, 투자신탁 설정액의 약 2.24%)
 - ② 집합투자업자 매각보수: 부동산 매각금액의 0.8% (단, 매각차익을 한도로 함)
단, 매각차익[매각금액 - 매입금액 - 취득부대비용(대출관련수수료 포함) - 매각부대비용(단, 매각부대비용은 매각금액의 0.5%를 한도로 함) - 선취판매수수료]이 발생하지 않을 경우 지급하지 않음

요약 정보

(작성기준일 : 2025.01.31)

유경공모부동산투자신탁제3호 (펀드 코드: G2117)

투자 위험 등급 2등급 (높은 위험)						유경PSG자산운용(주)는 이 투자신탁의 투자대상자산의 종류 및 위험도 등을 감안하여 2등급 으로 분류 하였습니다. 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 보호되지 않는 실적배당상품 이며, 집합투자기구재산의 80% 이상 을 국내 부동산 등에 투자하므로 부동산 정책 및 거시경제 환경의 변화 등으로 원본손실 및 공실, 매각 지연 위험이 있으며, 투자기간 내 환매제한 등으로 유동성위험 이 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

이 요약정보는 '유경공모부동산투자신탁제3호'의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌·요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 자세한 정보가 필요한 경우에는 **동 집합투자증권을 매입하기 이전에 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.**

[요약정보]

투자목적 및 투자전략	이 집합투자기구는 집합투자기구 재산의 80% 이상을 국내 부동산 등에 투자하며 임대수익을 통해 투자자에게 매 분기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.								
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형(추가납입불가), 종류형								
투자비용	클래스 종류	투자자가 부담하는 수수료 및 총보수(%)			1000만원 투자시 투자자가 부담하는 투자기간별 총비용 예시(단위:천원)				
		선취 판매 수수료	총 보수	판매 보수	동종 유형 총보수	1년	2년	3년	5년
	선취수수료 -오프라인형(A)	납입 금액의 2.0% 이내	투자신탁 설정액의 0.455	투자신탁 설정액의 0.200	투자신탁 순자산의 0.706	286	374	465	659
수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)	-	투자신탁 설정액의 0.265	투자신탁 설정액의 0.010	투자신탁 순자산의 0.706	49	100	153	266	346
(주1) 투자자가 1,000만원을 투자했을 경우 직, 간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총 보수, 비용을 누계액으로 산출한 것으로, 수수료율 및 총보수, 비용 비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타 비용의 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다. (주2) 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로서, 선취수수료-오프라인형(A), 수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)의 종류형이 있으나, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 전까지 환매 및 현금화가 불가능한 환매금지형집합투자기구로서 운용기간 내 각 종류형의 총 비용이 일치하는 시점의 비교가 용이하지 않습니다. 다만, 본 투자신탁은 법 제230조 제3항에 근거하여 최초 설정일로부터 90일 이내에 증권시장에 상장 의무를 가지고 있습니다. (주3) 종류형 집합투자기구의 구체적인 투자비용은 투자설명서 '제2부. 13. 보수 및 수수료에 관한 사항'에 관한 사항을 참고하시기 바랍니다.									

	(주4) '동종유형 총보수'는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총 보수비용(2024년 12월말 기준)을 의미합니다.																															
투자실적추이 (연평균수익률)	<table border="1"> <tr> <th>구분</th> <th>최근 1년</th> <th>최근 2년</th> <th>최근 3년</th> <th>설정이후</th> </tr> <tr> <td>기간</td> <td>2023-11-21 ~2024-11-20</td> <td>2022-11-21 ~2024-11-20</td> <td>2021-11-21 ~2024-11-20</td> <td>2020-02-21 ~2024-11-20</td> </tr> <tr> <td>A클래스 집합투자증권</td> <td>-3.47</td> <td>3.66</td> <td>10.92</td> <td>23.57</td> </tr> <tr> <td>C-클래스 집합투자증권</td> <td>-3.09</td> <td>4.47</td> <td>12.21</td> <td>25.83</td> </tr> </table>	구분	최근 1년	최근 2년	최근 3년	설정이후	기간	2023-11-21 ~2024-11-20	2022-11-21 ~2024-11-20	2021-11-21 ~2024-11-20	2020-02-21 ~2024-11-20	A클래스 집합투자증권	-3.47	3.66	10.92	23.57	C-클래스 집합투자증권	-3.09	4.47	12.21	25.83											
	구분	최근 1년	최근 2년	최근 3년	설정이후																											
	기간	2023-11-21 ~2024-11-20	2022-11-21 ~2024-11-20	2021-11-21 ~2024-11-20	2020-02-21 ~2024-11-20																											
	A클래스 집합투자증권	-3.47	3.66	10.92	23.57																											
C-클래스 집합투자증권	-3.09	4.47	12.21	25.83																												
(주1) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다. (주2) 본 수익률은 과세 전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.																																
운용전문인력	(2025.01.31 기준)																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구분</th> <th rowspan="3">성명</th> <th rowspan="3">생년</th> <th rowspan="3">직위</th> <th colspan="2">운용현황</th> <th colspan="4">동종집합투자기구 연평균수익률(부동산,%)</th> <th rowspan="3">운용경력년수</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">집합투자기구수</th> <th rowspan="2">운용규모(억원)</th> <th colspan="2">운용역</th> <th colspan="2">운용사</th> </tr> <tr> <th>최근1년</th> <th>최근2년</th> <th>최근1년</th> <th>최근2년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>책임운용전문인력</td> <td>박병기</td> <td>1965</td> <td>부사장</td> <td>1</td> <td>1,060</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-3.05</td> <td>4.43</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	구분	성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산,%)				운용경력년수	집합투자기구수	운용규모(억원)	운용역		운용사		최근1년	최근2년	최근1년	최근2년	책임운용전문인력	박병기	1965	부사장	1	1,060	-	-	-3.05	4.43
구분	성명					생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산,%)					운용경력년수																	
								집합투자기구수	운용규모(억원)	운용역			운용사																			
		최근1년	최근2년	최근1년	최근2년																											
책임운용전문인력	박병기	1965	부사장	1	1,060	-	-	-3.05	4.43	0																						
	<p>(주1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말하며, '부책임운용전문인력'은 책임운용전문인력이 아닌 자로서 집합투자기구의 투자목적 및 운용전략 등에 중대한 영향을 미칠 수 있는 자산에 대한 운용권한을 가진 운용전문인력을 말합니다.</p> <p>(주2) 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.</p> <p>(주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합 투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.</p> <p>(주4) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.</p> <p>(주5) 상기 연평균 수익률은 집합투자업자 내부 자료를 근거로 한 수익률로 동종(부동산)의 수익증권(지분증권) 투자금액 대비 현금배당금을 기준으로 추정하였습니다.</p>																															
투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none"> • 집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 보호되지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다. • 금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정 하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. • 증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표는 반드시 실현된다는 보장은 없습니다. 또한 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다. • 투자설명서 및 간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있습니다. • 이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다. 																															

- 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합 투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다. 또한, 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 약 1,073억원에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.
- 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 8년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있습니다. 부동산의 실제 매각 시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다. 한편, 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 3,246.42억원(예상 매각 목표금액)으로 매각할 경우 신탁원본 손실 없이 상환이 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.
- 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 분기별(3개월)로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. 다만, 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가 하락, 차입금 조달 시 제공한 담보 자산 가치 하락, 세제 변화 등의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 투자자에게 공시할 예정입니다.

※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참고

	구분	투자위험의 주요내용	
주요투자위험	원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.	
	부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등은 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.	
	매각지연 및 매각손실 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 투자자산의 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 시장 상황에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다.	
	집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁은 부동산시장 환경 등이 급변하거나, 모집금액이 모집예정금액에 현저히 미달하는 경우 이 투자신탁의 설정이 취소될 수 있습니다.	
	임대차 중도 해지위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.	
※ 추가적인 주요투자위험은 투자설명서 '제2부. 집합투자기구에 관한 사항, 10.집합투자기구의 투자위험' 을 참고.			
매입방법	<p>오후 5시(17시) 이전에 자금을 납입한 경우: 자금을 납입한 영업일의 다음 영업일(D+1)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입</p> <p>오후 5시(17시) 경과 후 자금을 납입한 경우: 자금을 납입한 영업일로부터 3영업일(D+2)에 공고되는 기준가격을 적용하여 매입</p>	환매방법	해당사항 없음
환매수수료	해당사항 없음		
기준가	산정방법	기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.	
	공시장소	판매회사 영업점·집합투자업자(www.rkpsg.com)·판매회사·한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지	

과세	구분	과세의 주요내용		
	집합투자기구	집합투자기구 단계에서는 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙입니다.		
	수익자	거주자와 일반법인이 받는 집합투자기구로부터의 과세 이익에 대해서는 15.4%(지방소득세 포함) 세율로 원천징수 됩니다. 단, 연간 금융소득합계액이 기준금액을 초과하는 경우에는 기준금액을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.		
<p>※ 상기 투자소득에 대한 과세내용 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.</p>				
전환절차 및 방법	해당사항 없음			
집합투자업자	유경PSG자산운용(주) (대표전화: 02-2090-3300, 인터넷홈페이지: www.rkpsg.com)			
모집기간	2020년 2월 17일 ~ 2020년 2월 20일	모집·매출 총액	최대 1,073억원	
효력발생일	2025년 2월 21일	존속기간	최초설정일로부터 8년이 경과하는 날까지	
판매회사	판매회사 본, 지점 [KB증권(주), DB금융투자(주), IBK투자증권(주), SK증권(주), 하나증권(주) 등] 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.rkpsg.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다.			
참조	집합투자업자의 사업목적, 요약 재무정보에 관한 사항은 투자설명서 제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항(66페이지)을 참고하시기 바랍니다.			
집합투자기구의 종류	이 집합투자기구는 종류형 집합투자기구입니다. 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식·판매경로·기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.			
	종류 (Class)	집합투자기구의 특징		
	판매 수수료	수수료 선취 (A)	집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산 집합투자기구로서, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.	
		수수료 미징구 (C)	집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료 후취형(B) 또는 판매수수료선후취형(AB)보다 상대적으로 높게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산 집합투자기구로서, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.	
	판매 경로	오프라인	오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다.	
기타	고액(I)	집합투자업자가 정하는 방침에 따른 고액거래자용 및 기관투자자가 투자하는 용도로 판매되는 집합투자기구이며 각 펀드별로 가입자격에 차이가 있을 수 있습니다.		

(주1) 기타에 해당하는 종류형 집합투자기구의 가입자격에 대한 자세한 사항은 집합투자계약 및 투자설명서 '제2부. 11. 매입, 환매, 전환기준 (3)종류별가입자격'을 참조하여 주시기 바랍니다.

I. 집합투자기구의 투자정보

가. 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구 하는 것을 목적으로 합니다.

그러나 상기의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

2. 투자전략

이 투자신탁은 홈플러스 3개 점포(울산점, 구미광평점, 시화점) 포트폴리오에 투자하며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 분기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요

이 투자신탁은 울산광역시 중구 복산동 100 소재 홈플러스 울산점, 경상북도 구미시 광평동 792-21 소재 홈플러스 구미광평점 및 경기도 시흥시 정왕동 2166-4 소재 홈플러스 시화점에 투자할 계획이며 개요는 아래와 같습니다.

구분	울산점	구미광평점	시화점
주소	울산광역시 중구 복산동 100	경상북도 구미시 광평동 792-21	경기도 시흥시 정왕동 2166-4
대지면적	18,429 m ² (5,575 평)	15,594 m ² (4,717 평)	27,087 m ² (8,194 평)
연면적	52,304 m ² (15,822 평)	48,768 m ² (14,752 평)	36,257 m ² (10,968 평)
규모	지하 1층 / 지상 5층	지하 1층 / 지상 4층	지하 1층 / 지상 3층
건폐율/용적률	67.88% / 154.49%	69.94% / 89.32%	67.53% / 80.43%
주차대수	943대	932대	649대
용도지역	준주거지역	준공업지역	준공업지역
임차인	홈플러스 (100% Master Lease)		
준공년도	2001년	2005년	2004년
건물사진			

※ 대지면적 : 건축법상 건축할 수 있는 대지의 넓이

※ 연면적 : 건물 각 층의 바닥 면적의 합계 면적을 의미하며, 연건평이라고도 함

※ 건폐율 : 대지면적에 대한 건축면적의 비율, 건폐율(%)=건축면적/대지면적 X 100

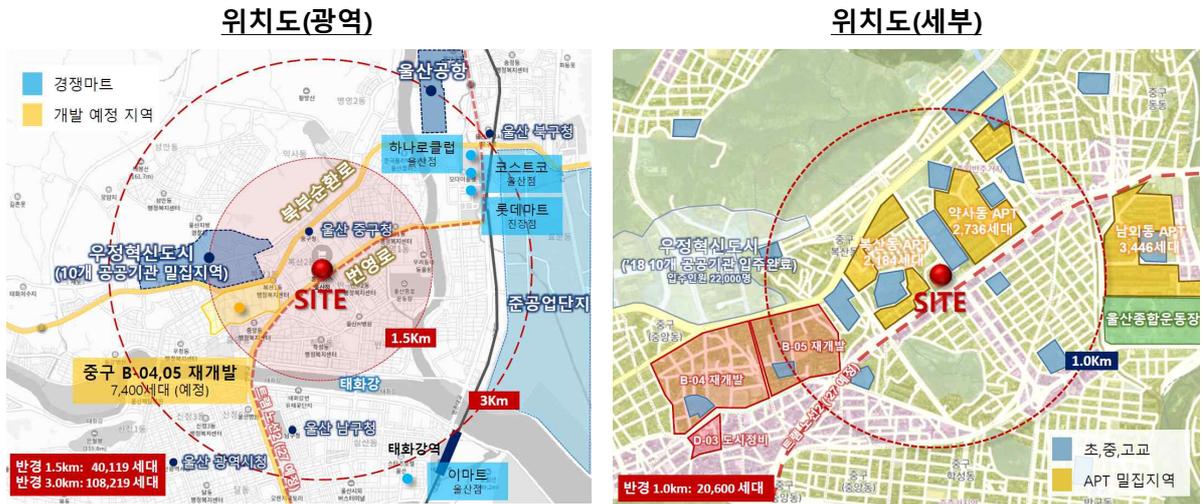
※ 용적률 : 대지면적에 대한 지상 건축물의 연면적 비율, 용적률(%)=건축물 바닥면적 합계/대지면적 X 100

2) 입지현황

① 울산점

홈플러스 울산점은 2001년에 개점 하였으며, 2014년 7월 약 119억원을 투입하여 '홈플러스 몰'로 리뉴얼하였으며, 이후 지속적인 관리 운영을 통해 쾌적한 영업환경을 보유하고 있습니다.

홈플러스 울산점은 울산시 도심지역 내에 위치하여, 주변 주거 및 상권지역을 기반으로 FY18/19 기준 EBITDAR 137억원을 창출하였으며 우수한 매출실적을 달성 유지하고 있습니다.



울산광역시 중구 복산동에 위치한 홈플러스 울산점은 반경 2Km 이내에 경쟁점포가 없으며, 중구 내 유일한 대형마트입니다.

주거 밀집 지역에 위치한 홈플러스 울산점은 왕복 12차선의 변영로에 접하여 접근성 및 시인성이 좋으며, 학교 및 상업지역으로 둘러싸여 풍부한 거주수요 및 상권수요를 보유하고 있습니다. 2018년 인근의 우정혁신도시에 10개 공공기관이 이전하며 상권인구 약 2.2만명의 배후수요가 확대 되었습니다.

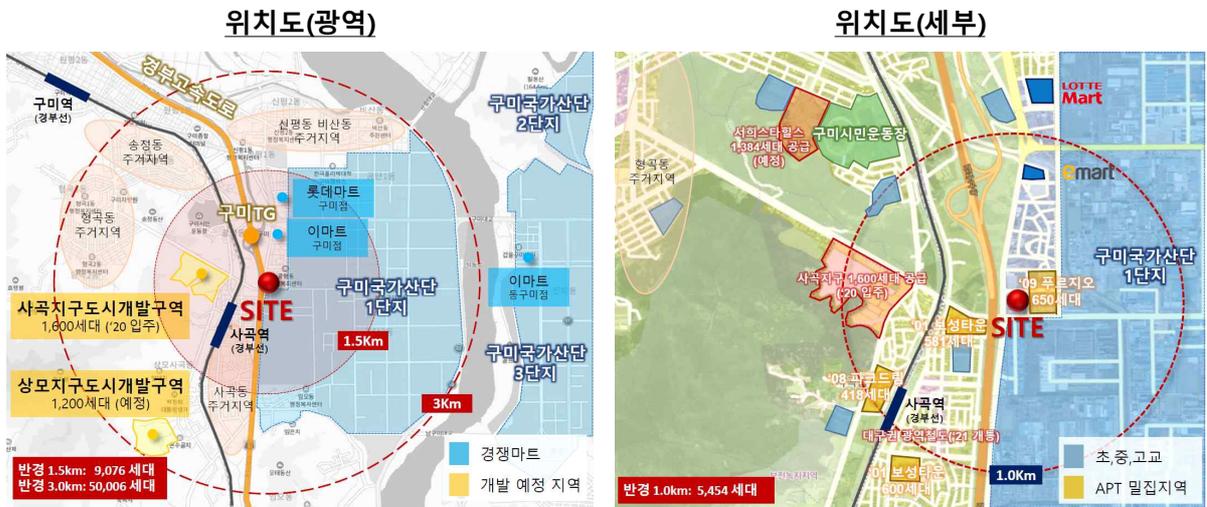
중구는 2019년 기준 22만명이 거주하며, 향후 2025년까지 인근의 7,400세대의 신규아파트 공급이 예정되어 있으며, 장기적으로 우정혁신도시 클러스터 확장 및 트램 2노선 등의 개발호재가 있어 매출 증대가 기대 됩니다.

② 구미광평점

홈플러스 구미광평점은 2005년에 개점 하였으며, 2019년 6월 약 18억원을 투입하여 지역밀착형 커뮤니티 몰 '코너스(CORNERS)'로 리뉴얼을 하여, 쾌적한 쇼핑공간을 보유하고 있습니다.

※ 홈플러스 코너스(CORNERS) : 커뮤니티 공간과 패션, 식음이 접목된 지역밀착형 커뮤니티몰로서, 구미광평점은 아이들 동반 가족단위 방문객이 많은 특성을 고려하여, 아동콘텐츠를 대폭 강화하고 여성브랜드 편집 구성을 늘려 집객력을 향상 시켰습니다.

경상북도 구미시 주요 공업지역에 위치하여, 구미공단, 금오테크노밸리를 중심으로 지역경제를 형성하고 있으며 견조한 실적을 유지하고 있습니다.



경상북도 구미시 광평동에 위치한 홈플러스 구미광평점은 경북 최대 구미국가산단과 이를 지원하기 위한 주거지역의 경계부에 위치하고 있습니다.

구미시는 2019년 기준 42만명이 거주하며, 구미TG 인근에 3대 유통시설이 집중되어 원거리 고객이 많습니다. 홈플러스 구미광평점은 왕복 7차선의 구미대로에 접하여 접근성 및 시인성이 좋으며 경북 최대 공업지역에서 파생되는 수요를 보유하고 있습니다.

2020년 사곡지구 1,600세대 공급 및 2023년 사곡역 대구권광역철도 개통 등의 호재로 부동산 가치상승이 기대됩니다. 또한 구미국가산업단지가 2019년 9월 스마트산업단지로 선정됨에 따라 4년간 4,461억원규모의 투자를 받게 되었으며, 이에 따른 구매력강화에 기인한 매출상승이 기대됩니다.

③ 시화점

홈플러스 시화점은 신사업전략의 일환으로 2018년 8월 본건에 약 25억원을 투입하여 홈플러스내 7번째 창고형 할인매장인 '홈플러스 스페셜'로 리뉴얼을 하여, 향후 매출신장이 기대됩니다.

※ 홈플러스스페셜 : 슈퍼마켓에서부터 창고형 할인점까지 각 업태의 핵심 상품을 한 번에 살 수 있는 하이브리드 디스카운트스토어 (Hybrid Discount Store)를 말하며, 홈플러스 전국 140개 점포 중 19개 점포가 스페셜매장으로 전환되었으며, 2018년 런칭 이후 13.4%의 높은 매출 성장률 시현 및 운영혁신을 바탕으로 생산성 개선 및 이익이 제고 되었습니다.

수도권에 소재한 홈플러스 시화점은 대지면적 8,200평 규모의 토지를 보유하여, 향후 잠재 개발가치를 내재하고 있습니다.



경기도 시흥시 정왕동에 위치한 홈플러스 시화점은 수도권 최대 규모의 시화공단과 이를 지원하기 위한 주거지역의 경계부에 위치하고 있습니다.

홈플러스 시화점은 시화공단과 주거지역 경계지점의 지원시설 용지에 위치하며, 시화국가산단은 2018년12월 기준 12.7만명이 근무하는 대규모 산업단지로, 안정된 주거 배후 수요 및 수도권 최대 공업지역에서 발생하는 수요를 보유하고 있습니다.

시화국가산업단지가 2019년 2월 '스마트선도산업단지'로 선정됨에 따라 2,000억원규모의 집중투자를 받게 되었으며, 이에 따른 구매력 강화에 기인한 매출상승이 기대됩니다. 또한 시화MTV 거북섬 개발, 제2외곽순환도로, 트램(스마트허브선) 개통 등의 호재로 부동산 가치상승이 기대됩니다.

3) 거래사례

대형마트는 안정적인 배당수입을 선호하는 투자자의 대안상품으로 인식되어 Cap.Rate은 약 4% 후반 수준까지 하락하였으며, 지난 3년간 평균 Cap. Rate 4.92% 수준에서 거래 되었습니다. 특히, 가장 최근에 거래된 롯데마트 4개 점포(수지점, 사상점, 익산점 및 도봉점)의 경우 수지점 개발가치가 반영되어 3.97%로 거래 되었습니다.

※ Cap. Rate : Capitalization Rate의 약어, Cap.Rate(%)=영업수익률÷(매입금액-보증금)

이 투자신탁이 투자대상 물건을 매입하는 Cap. Rate은 5.3%로써, 최근 거래사례 감안 시 적정 수준으로 판단됩니다.

구분	위치	연면적(평)	거래일	거래가격(억원)	거래가격(만원/평)	Cap. Rate	잔여임대차기간(년)
홈플러스	울산/구미/시화	41,542	2020.1Q	3,003	723	5.30%	20
롯데마트	수지/사상/익산/도봉	53,302	2019.4Q	5,550	1,041	3.97%	11
홈플러스	인천인하/대전문화/전주완산	41,401	2019.3Q	3,150	761	5.17%	20
홈플러스	의정부/울산남구	35,493	2018.1Q	3,172	894	5.05%	20
홈플러스	남현	13,221	2017.4Q	1,620	1,225	5.02%	16
홈플러스	전주효자	14,404	2017.2Q	1,700	1,180	5.43%	14
홈플러스	김해/북수원/김포/동대문/가좌	73,749	2016.3Q	6,440	873	5.22%	20
롯데마트	수지/사상/익산/도봉	53,302	2015.3Q	4,365	819	4.79%	15

롯데마트	동래/성정/군산	42,480	2014.4Q	2,125	500	4.61%	20
롯데마트	구미/부평/고양/당진/평택	63,350	2014.3Q	3,140	496	5.26%	20
홈플러스	인천논현	13,131	2014.2Q	1,222	931	6.45%	16
홈플러스	부천/영통/작전/칠곡	74,194	2013.4Q	6,300	849	5.13%	15
롯데마트	문정	22,560	2013.3Q	2,300	1,020	6.02%	20
롯데마트	김해	8,997	2013.3Q	560	622	6.30%	20
홈플러스	조치원/천안	14,408	2013.1Q	1,280	888	6.93%	15.3
홈플러스	진주/죽도/삼천포	28,900	2013.1Q	2,280	789	6.74%	14.5
홈플러스	감만/밀양/삼척	20,494	2013.1Q	1,585	773	6.18%	13.4
홈플러스	사당	13,489	2012.3Q	1,360	1,008	6.13%	20
홈플러스	영등포/금천/동수원/센텀시티	72,992	2012.3Q	6,066	831	6.22%	15

4) 임대차에 관한 사항

본건 투자대상 홈플러스 3개점(울산점, 구미광평점, 시화점)의 총 연면적은 137,329㎡(41,542평)이며, 홈플러스가 대형마트로 운영하고 있습니다.

책임임차인인 홈플러스는 국내 140개 대형마트를 운영 중에 있으며, 대형마트 업태 2위의 사업자로서 우수한 신용능력을 보유하고 있어(기업어음 A2 / 한신평, 2019년 3월 기준) 임대차 안정성을 높였습니다.

이 투자신탁은 투자대상 부동산을 매입하면서 투자대상 물건에 대하여 홈플러스와 임대차기간 20년의 장기 책임임대차계약(Master Lease)을 통해 임대 운용할 예정입니다.

④ 임차인에 관한 사항

구분	내용
임차인명	홈플러스 주식회사
회사설립일	1999.05.01
대표이사	임일순
본사주소	서울특별시 강서구 화곡로 398
업종명	기타대형 종합소매업
기업평가	기업어음 A2 (한국신용평가 '19.08)

구분	2017.2			2018.2			2019.2		
	매출액	영업이익	EBITDA	자산총계	순차입금	영업이익율	EBITDA/매출액	부채비율	
주요 재무제표	66,067	3,091	5,711	71,566	9,296	4.70%	8.60%	76.00%	
	66,629	2,699	5,105	65,015	7,927	4.10%	7.70%	69.40%	
	64,101	1,510	3,695	65,023	3,226	2.40%	5.80%	69.00%	

※ 출처: 홈플러스 감사보고서, 한국신용평가

EBITDA = 영업이익+감가상각비+대손상각비(판매관리비)+퇴직급여충당금전입액

② 책임임대차 계약 주요 내용

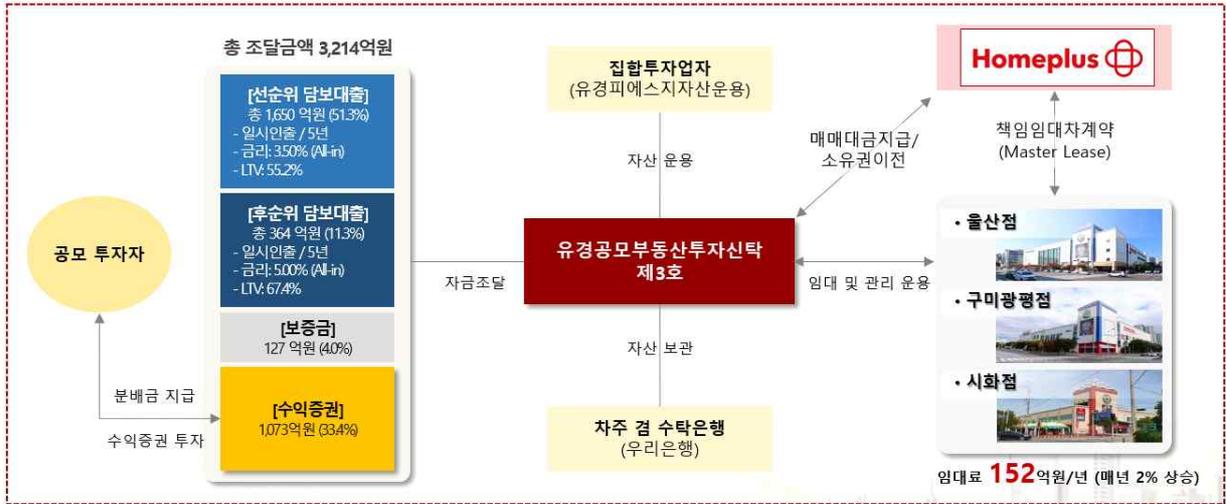
이 투자신탁은 홈플러스(주)와 홈플러스 울산점, 구미광평점 및 시화점을 각 임대차목적물로 하여 총 3개의 임대차계약(매매계약 1건)을 체결할 예정이며, 각 점포별 임대차계약은 임대면적, 보증금, 임대료 등의 조건이 상이하며, 그 외의 조건은 동일합니다.

구분	내용	
임대인	• (주)우리은행(유경공모부동산투자신탁제3호의 신탁업자)	
책임임차인	• 홈플러스(주)	
임대차계약 체결예정일	• 2020년 02월 17일(예정)	
임대면적	• 투자대상 면적의 100%(공실 0%), 홈플러스(주)의 장기 책임임차 - 대지면적 : 61,110 m ² (18,486 평) - 연면적 : 137,329 m ² (41,542 평)	
임대차기간	• 임대차개시일(펀드설정일)로부터 20년 - 임대차계약기간 만료 6개월 전 임차인 요청 시 10년 추가 연장 가능	
임차인 부담비용	• Triple Net Lease - 임대차목적물에 대한 제세공과금, 보험료 및 대상자산에 대한 유지보수/관리/수선비용 일체 임차인 부담	
임대인 부담비용	• 간주임대료부가세 - 보증금의 0.21%(약 27백만원/년)	
보증금	• 12,700 백만원 - 울산점 6,831백만원, 구미광평점 3,481백만원, 시화점 2,388백만원	
초년도 임대료	• 15,241 백만원 - 울산점 8,197백만원, 구미광평점 4,178백만원, 시화점 2,866백만원	
임대료상승률	• 매년 2.0% 고정 인상	
위약벌	임차인	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인의 귀책사유로 임대인이 본건 책임임대차계약을 해지하는 경우, 임차인은 임대인의 해지통지일로부터 임대차기간(경우에 따라, 연장된 임대차기간을 의미함)의 만료일까지의 기간에 해당하는 임대료 상당액(해지통지일을 기준으로 연 7%의 할인율에 따라 현재가치로 환산한 금액)(이하 "잔여임대료"라 함)을 위약벌로서 임대인에게 지급하여야 함. • 다만, 임대인의 해지통지일로부터 6개월 이내에 임차인이 본건 책임임대차계약과 동일한 조건으로 제3자가 임대인과 임대차계약을 체결할 수 있도록 하는 경우, 임차인은 임대인에게 잔여임대료를 지급하지 않음.
	임대인	<ul style="list-style-type: none"> • 임대인의 귀책사유로 임차인이 본건 책임임대차계약을 해지하는 경우, 임차인의 선택에 따라, 임차인은 임대인에게 (i) 위약벌로서 임대차보증금의 50%에 상당한 금액을 지급하도록 하거나, 또는 (ii) 임대차목적물을 임차인(임차인이 지정하는 제3자 포함)에게 매도할 것을 요구(이하 이러한 권리를 "추가 매도청구권"이라 함)할 수 있음. • 추가 매도청구권 행사가격은 (i) 공정시장가격과 (ii) 본건 매매계약상 매매대금에서 임대차보증금의 50%에 상당한 금액을 공제한 금액 중 적은 금액으로 함

5) 투자 구조

유경공모부동산투자신탁제3호

이 투자신탁은 홈플러스(주)가 소유하고 있는 대형마트 3개점(울산점, 구미광평점, 시화점)을 매입하여 운영할 예정이며, 매매계약체결과 동시에 20년 장기 책임임대차계약(Triple Net)을 체결할 예정입니다.



6) 자금조달 및 사용계획

본 투자에 필요한 총 금액은 3,214 억원이며, 세부 자금조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	자금집행	구분	자금조달
매입금액	300,257	신탁원본	107,300
취득부대비용	20,616	담보대출(선순위)	165,000
예비비	527	담보대출(후순위)	36,400
-		임대보증금	12,700
합계	321,400	합계	321,400

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 최초 증권신고서(투자설명서) 작성일의 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[매입관련 부대비용 및 예비비]

구분	금액(백만원)	비고	
집합투자업자 매입보수	2,402	매입가격의 약 0.8%	
소유권이전비용	14,124	취득세 및 법무사 수수료 등	
담보설정비용 (등록세 등 근저당 설정비용)	600	등록세 및 근저당설정비 등	
대출관련수수료	3,021	금융자문수수료 또는 대출취급수수료	
부가가치세 매입세액 불공제	165	토지관련 매입세액	
실사비용	법률실사 (법무법인 광장)	100	법률실사 및 자문
	재무실사 (삼덕회계법인)	60	재무자문
	물리실사 (메이트플러스)	60	물리적 실사
	감정평가 (제일감정평가법인)	84	부동산 감정평가
예비비	527	우발비용 등	
합계	21,143		

※ 상기 비용은 이 투자신탁에서 직접 부담하는 비용을 기재한 내용입니다.

[부동산담보대출 현황 (2019.11. 기준)]

구분	내용
총 대출금액	• 부동산 담보대출 : 선순위 1,650억원, 후순위 364억원
LTV 비율	• 선순위 : 55.2% (담보감정가 대비, 보증금 제외) • 후순위 : 67.4% (담보감정가 대비, 보증금 제외)
대출만기	• 인출일로부터 5년이 경과한 날
차입금 이자율	• 선순위 : 연 3.2% 고정금리, 대출관련수수료 1.5% • 후순위 : 연 4.7% 고정금리, 대출관련수수료 1.5%
원금상환	• 만기 일시 상환
조기상환수수료	• 인출일로부터 1년 이내 : 상환금액의 1.5% • 1년 경과 ~ 2년 이내 : 상환금액의 1.0% • 2년 경과 ~ 3년 이내 : 상환금액의 0.5% • 3년 경과 이후 없음
담보	• 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 • 보험금청구권에 대한 근질권 • 이자유보계좌, 부가가치세 환급계좌, 보험금지급청구권에 대한 근질권

※ 이 투자신탁의 차입비율(=부채총액(선순위대출금+후순위대출금+보증금)/순자산)은 약 199.5%입니다.

※ LTV(Loan To Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

- 담보권은 (i) 임차인의 임차권설정등기, (ii) 선순위대주 및 후순위대주의 근저당권설정등기, (iii) 임차인의 근저당권설정등기의 순서대로 그 우선순위에 따라 등기됨
- 임차인의 근저당권설정등기가 대주들의 근저당권설정등기보다 후순위이므로, LTV 산정시에 보증금을 제외함

※ 담보감정평가금액 : 2,990억원 (2019.11, 제일감정평가법인)

※ 선순위 담보대출기관(예정) : (주)국민은행, 농협은행(주), (주)하나은행, (주)대구은행

※ 후순위 담보대출기관(예정) : 하나은행(이화전문투자형사모부동산투자신탁40호의 신탁업자의 지위)

※ 위 부동산담보대출조건은 최초 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일의 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행 시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[실사비용 세부내역]

항목	금액(VAT 별도)	수행기관	비고
법률실사	100 백만원	법무법인 광장	법률실사 및 자문
재무실사	60 백만원	삼덕회계법인	재무자문
물리실사	60 백만원	메이트플러스	물리적 실사
감정평가	84 백만원	제일감정평가법인	부동산감정평가
기타 매입 부대비용	20,839 백만원		소유권이전비용(취득세 등) 담보설정비용

※ 향후 대출채권 관리상 가치평가, 채권관리 및 추심에 따른 법률자문, 회계자문 등에 추가 비용이 발생할 수도 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매매 주요조건

① 부동산 매매 주요 조건

구분	주요내용
매도인	홈플러스(주)
매매대금	300,257 백만원(부가가치세 별도)

	(울산점 161,495백만원, 구미광평점 82,303백만원, 시화점 56,459백만원)
매매계약 체결 예정일	2020년 2월 17일 (예정)
대금지급 및 소유권이전 예정일	2020년 2월 21일 (예정)
임대차계약	매도인과 투자대상 부동산에 대하여 매매와 동시에 책임임대차계약 체결예정
비용배분	소유권이전일 기준으로 제세공과금 등 매도인, 매수인 간 일일정산

② 부동산 매입 주요 일정

주요 일정	주요 사항
2019년 10월 30일	양해각서 체결
2020년 02월 17일	매매계약 체결 (예정)
2020년 02월 21일	펀드 설정, 매매대금 지급 및 소유권 이전 (예정)

8) 주요 실사 결과

① 법률실사 - 법무법인 광장

본 법률실사는 대상자산에 한정하여 법무법인에게 제공한 자료에 기초하여 실시되었으며, 법무법인은 법률 검토 사항 및 본 실사보고서에 언급된 자료를 제외하고는, 본건 실사를 수행함에 있어 별도의 독자적인 조사는 하지 아니하였으며, 또한 실사보고서는 본건 거래와 관련된 법적 검토에 중점을 두었고 중요한 사항이 아닌 한 실사에 제공된 문서를 전부 요약하지는 아니하였습니다.

구분	주요내용
매도인	매도인 훔플러스는 대한민국 법령에 의해 적법하게 설립된 주식회사로서 유효하게 존속하고 있으며, 본건 부동산 처분 및 본건 거래 수행에 필요한 능력과 권한을 갖추고 있는 것으로 보임.
자산의 소유 및 제한물건 등	매도인은 본건 부동산에 대한 적법한 소유권을 보유하고 있다가 이를 담보신탁계약의 수탁자인 주식회사 우리은행에 신탁을 원인으로 이전한 것으로 보임. 본건 부동산은 매도인의 대출약정상 채무를 담보하기 위해 주식회사 우리은행을 수탁자로 하여 담보신탁되어 있고, 본건 거래 종결시 매매대금으로 본건 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 매수인에게 본건 부동산의 소유권을 이전할 예정임.
인허가	중요한 측면에서 본건 거래에 지장을 초래할 수 있는 본건 부동산에 관한 건축, 사용, 운영, 환경, 보건 및 안전 법령의 명백한 위반 사실은 없어 보임. 매도인과 매수인은 본건 거래를 위한 매매계약 체결일로부터 60일 이내에 부동산 거래신고를 하여야 함.
주요계약사항	본건 거래종결과 동시에 매도인은 매수인과 책임임대차계약을 체결하여 매수인으로부터 본건 부동산을 임차하고, 매도인과 임차 입점업체 간의 임대차관계는 매수인, 매도인 및 입점업체 간의 전대차관계로 전환될 예정임.
소송,조세	본건 거래종결 및 그에 따른 매수인의 소유권 취득에 영향을 줄 수 있는 소송이나 조세 미납 사실은 없어 보임.

② 재무실사 - 삼덕회계법인

재무실사는 삼덕회계법인에서 제공된 자료 및 가정 등을 바탕으로 분석을 수행하였으며, 향후 경제상

황이나 제반 가정 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.

한편, 재무모델과 실제 임대차계약상의 예상 임대료와 비교를 수행하였으며, 별도로 수정이 필요한 사항은 발견되지 아니하였습니다.

구분	주요내용
취득세	취득세 과세표준은 부동산 매입금액 및 이와 관련된 매입보수, 매입자문수수료, 실사비용, 담보설정비용, 법무사비용, 대출수수료 등을 합한 금액이며, 취득세율은 취득세 4.0%, 지방교육세 0.4%, 농어촌특별세 0.2%를 합한 4.6%를 적용함.
운용 시 제세공과	운용기간 중 토지 및 건물 재산세와 교통유발부담금, 도로점용료 등의 부담금을 부담하여야 하나, 본건의 경우 임대차계약 상 임차인이 제세공과를 부담하기로 되어 있으므로 본건 펀드가 부담하는 제세공과는 없음.
부동산 평가손익	본 건 운용기간 동안의 부동산의 공정가치 평가에 따른 평가이익은 미실현 이익으로 투자자들의 이익분배금에 미치는 영향이 없는 바, 실사과정에서 부동산의 평가손익은 반영을 하지 아니하였음.
법인세 등	신탁자산의 운용에서 발생하여 신탁자산에 귀속되는 소득에 대한 납세의무는 없으며, 수익자에 대한 이익분배금 지급 시 법인세 또는 소득세 원천징수의무만 있음.

③ 물리실사 - 메이트플러스

물리실사는 메이트플러스에서 도면, 부하계산서 등 관련 서류 및 현장 조사 결과에 대한 검토를 수행하였으며, 구조, 건축, 기계, 전기 및 소방 등 공종별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가 하였습니다.

구분	『울산점』 주요내용
전반적인 상태	대상 건축물은 2001년 11월 14일 준공(최초사용승인), 2006년 05월 증축(지상5층) 되었음. 건축물의 현재상태는 '양호'한 상태로, 운영상 중대한 문제를 야기할 만한 위협요소는 없는 것으로 파악 되었음.
구조	대상 건축물에 일부 균열이 발생하였으나, 대부분 비구조부재(조적벽체, 슬래브상부)에서 발생한 것으로 확인되었으며, 일부 구조부재(내력벽, 기둥)에서 발생한 균열도 허용기준치(폭 0.3mm) 이내로 확인되어 현재 구조물의 상태는 양호함.
건축	준공 후 약 19년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 경미한 오염 및 파손 등의 하자가 발생해 보수 및 개선이 요구되나, 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됨.
기계	열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비(AHU, FCU, EHP, PAC), 자동제어, 환설비, 덕트설비, 펌프설비, 배관설비, 위생설비 및 탱크설비, 도시가스시설, 오수처리설비 등 대상 건축물의 기계설비 전반적인 관리상태는 양호함.
전기	수변전설비, 예비전원설비, 전력간선설비, 동력설비, 전등전열설비, 반송설비, 통신설비, 방송설비, CCTV설비 등 전반적인 상태는 양호함.
소방	소화설비, 소화기구, 소화펌프설비(주펌프/예비펌프/충압펌프), 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 제연설비(급/배기팬) 등의 전반적인 상태 양호함.

구분	『구미광평점』 주요내용
전반적인	대상 건축물은 2005년 11월 30일 준공(최초사용승인)되었음. 건축물의 현재상태는 '양호'한 상태로, 운영상 중대한 문제를 야기할 만한 위협요소는 없는 것으로

상태	파악 되었음.
구조	대상 건축물에 일부 균열이 발생하였으나, 대부분 비구조부재(조적벽체, 슬래브 상부)에서 발생한 것으로 확인되었으며, 일부 구조부재(내력벽, 기둥)에서 발생한 균열도 허용기준치(폭 0.3mm) 이내로 확인되어 현재 구조물의 상태는 양호함.
건축	준공 후 약 13년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 경미한 오염 및 파손 등의 하자가 발생해 보수 및 개선이 요구되나, 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됨.
기계	열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비(AHU, FCU, EHP, PAC), 자동제어, 환설비, 덕트설비, 펌프설비, 배관설비, 위생설비 및 탱크설비, 도시가스시설, 오수처리설비 등 대상 건축물의 기계설비 전반적인 관리상태는 양호함.
전기	수변전설비, 예비전원설비, 전력간선설비, 동력설비, 전등전열설비, 반송설비, 통신설비, 방송설비, CCTV설비 등 전반적인 상태는 양호함.
소방	소화설비, 소화기구, 소화펌프설비(주펌프/예비펌프/충압펌프), 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 제연설비(급/배기팬) 등의 전반적인 상태 양호함.

구분	『시화점』 주요내용
전반적인 상태	대상 건축물은 2004년 03월 17일 준공(최초사용승인) 되었음. 건축물의 현재상태는 '양호'한 상태로, 운영상 중대한 문제를 야기할 만한 위협요소는 없는 것으로 파악 되었음.
구조	대상 건축물에 일부 균열이 발생하였으나, 대부분 비구조부재(조적벽체, 슬래브 상부)에서 발생한 것으로 확인되었으며, 일부 구조부재(내력벽, 기둥)에서 발생한 균열도 허용기준치(폭 0.3mm) 이내로 확인되어 현재 구조물의 상태는 양호함.
건축	준공 후 약 15년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 경미한 오염 및 파손 등의 하자가 발생해 보수 및 개선이 요구되나, 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됨.
기계	열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비(AHU, HVU, EHP, PAC), 자동제어, 환설비, 덕트설비, 펌프설비, 배관설비, 위생설비 및 탱크설비, 도시가스시설 등 대상 건축물의 기계설비 전반적인 관리상태는 양호함.
전기	수변전설비, 예비전원설비, 전력간선설비, 동력설비, 전등전열설비, 반송설비, 통신설비, 방송설비, CCTV설비 등 전반적인 상태는 양호함.
소방	소화설비, 소화기구, 소화펌프설비(주펌프/예비펌프/충압펌프), 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 제연설비(급/배기팬) 등의 전반적인 상태 양호함.

④ 감정평가 - 제일감정평가법인

감정평가는 제일감정평가법인에서 수행하였으며, 담보 및 시세감정평가액은 원가방식, 거래사례비교법, 수익환원법으로 평가 하였습니다.

구분	내용
원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

본건 대상자산인 홈플러스 울산점, 구미광평점 및 시화점은 도로변에 인접하여 접근성이 뛰어나며, 높은 신용등급을 가진 임차인이 20년 임대차기간과 연장옵션 10년 실행시 최대 30년을 사용하는 임대차 계약을 체결하였고, 매년 2.0% 임대료의 고정상승, 주변시세보다 낮은 임대료 수준, 지역 내 마트 선호도, 대형마트 산업의 성장성과 배후수요 등을 고려하여 최종 평가액을 산정하였습니다.

[감정평가 요약] - 담보감정평가액 299,000백만원 / 시세감정평가액 312,000백만원

(단위:원)

구분		울산점	구미광평점	시화점	합계
담보 감정 평가	원가법	107,450,179,200	67,899,747,000	73,424,395,100	248,774,321,300
	거래사례비교법	162,167,000,000	82,799,000,000	66,166,000,000	311,132,000,000
	수익환원법	169,199,000,000	86,240,000,000	59,159,000,000	314,598,000,000
	결정가액	154,000,000,000	81,000,000,000	64,000,000,000	299,000,000,000
시세 감정 평가	원가법	110,214,529,200	69,771,027,000	74,778,750,100	254,764,306,300
	거래사례비교법	170,656,000,000	87,192,000,000	69,627,000,000	327,475,000,000
	수익환원법	175,916,000,000	89,664,000,000	61,507,000,000	327,087,000,000
	결정가액	161,000,000,000	85,000,000,000	66,000,000,000	312,000,000,000

9) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit 전략)

- 이 투자신탁의 **신탁계약기간은 8년이지만 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자산의 중도매각**을 고려할 수 있습니다.
- 신탁계약기간 만기 전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도 매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 3,246.42 억원으로 매각을 진행할 경우, 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정 변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산 매입 이후 경제상황 및 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- **그러나 자산가치 하락 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치(수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.**

※ 비교지수: 해당사항 없음

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수의 기재를 생략하였으며, 투자 판단시 유의하시기 바랍니다.

3. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 홈플러스 3개 점포(울산점, 구미광평점, 시화점)에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다.

4. 운용전문인력

(2025.01.31 기준)

구분	성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산,%)				운용 경력 년수	주요 운용경력 및 이력
				집합 투자 기구 수	운용 규모 (억원)	운용역		운용사			
						최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년		
책임 운용 전문 인력	박병기	1965	부사장	1	1,060	-	-	-3.05	4.43	0	- 이지스자산운용(부동산투자1 팀, 5년) - 유경PSG자산운용(부동산투자 운용 본부, 9년)

- (주1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말하며, '부책임용전문인력'은 책임운용전문인력이 아닌 자로서 집합투자기구의 투자목적 및 운용전략 등에 중대한 영향을 미칠 수 있는 자산에 대한 운용권한을 가진 운용전문인력을 말합니다.
- (주2) 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.
- (주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합 투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.
- (주4) '운용경력년수'는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.
- (주5) 상기 연평균 수익률은 집합투자업자 내부 자료를 근거로 한 수익률로 동종(부동산)의 수익증권(지분증권) 투자금액 대비 현금배당금을 기준으로 추정하였습니다.

5. 투자실적 추이 : 해당사항 없음

나. 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

1) 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당 상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.
부동산시장 환경변화 위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적 위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 의해 영향을 받을 수 있습니다.
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동 위험	투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출기간을 초과하여 담보대출 기간을 연장하거나 Refinancing하여야 하는 경우, 해당 시점의 시장 상황 등에 따라 금리가 상승할 경우 수익률에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당

	투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
투자신탁 청산에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

2) 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장이 되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획 시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적 지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적 지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.
공정가액 산정 위험	시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적절한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러 가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가

	되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.
--	--

3) 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
상장 거래 시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는1좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다.
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다. ※ 과세대상자산의 예 : 채권 투자 시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 ※ 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등

(주1) 위 내용은 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 파악된 이 투자신탁의 주요 투자위험을 명시한 것으로 이 투자신탁에서 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다. 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 '투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 중 10. 집합투자기구의 투자위험'을 참고하시기 바랍니다.

2. 투자위험에 적합한 투자자 유형

유경PSG자산운용(주)은 이 집합투자기구의 **투자대상자산의 종류 및 위험도**를 감안하여 **위험 등급을 분류**하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산 등을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 **6등급 중 2등급(높은 위험)에 해당되는 높은 위험** 수준의 투자위험을 지니고 있습니다. 따라서 이 투자 상품은 높은 수준의 투자수익을 추구하고 그에 따른 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합한 상품입니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다. 위험등급 분류는 유경 PSG자산운용(주)의 자체적인 기준에 따른 것이며, 투자자 본인이 판단하는 기준과 일치하지 않을 수 있습니다.

※ 증권신고서 작성일 현재 이 투자 상품은 '투자대상 자산의 종류 및 위험도' 기준으로 위험등급을 산정하였습니다.

3. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 투자대상 부동산 자산의 매입 / 운용 / 처분관련 위험으로 구분할 수 있습니다. 세부적인 위험 관리 내용은 "투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조"를 참고하시기 바랍니다.

II. 집합투자기구의 기타 정보

가. 과세

수익자는 국내 상장주식 등의 매매·평가손익을 제외한 과세소득(이자, 배당 등)에 대하여 소득세 등(개인 15.4%, 내국법인 15.4% 원천징수)을 부담합니다. 이러한 소득은 개인의 경우 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다. 과세 및 세제혜택 조건 등에 대한 자세한 사항은 “투자설명서”를 참고하시기 바랍니다.

나. 전환절차 및 방법

해당사항 없음

다. 집합투자기구의 요약 재무정보

이에 관한 세부사항은 “투자설명서”를 참고하시기 바랍니다.

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

- 증권신고서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- 투자설명서 : 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr), 집합투자업자 (www.rkpsg.com) 및 판매회사 홈페이지
- 정기보고서(영업보고서, 결산서류) : 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr)
- 자산운용보고서 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(www.rkpsg.com)
- 수시공시 : 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지 (www.rkpsg.com)

제 1 부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
유경공모부동산투자신탁제3호	CZ117
선취수수료-오프라인 (A)	CZ119
수수료미징구-오프라인-고액거래자형 (C-I)	CZ120

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

- 가. 형태별 종류: 투자신탁
- 나. 운용자산별 종류: 부동산
- 다. 개방형·폐쇄형 구분: 폐쇄형(환매가 불가능한 집합투자기구)
- 라. 추가형·단위형 구분: 단위형(추가로 자금 납입이 불가능한 집합투자기구)
- 마. 특수형태: 종류형(판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다른 여러 종류의 수익증권을 발행하는 집합투자기구)
- 바. 고난도 금융투자상품 해당여부 : 해당없음

※ 집합투자기구의 종류 및 형태에도 불구하고 투자대상은 여러 가지 다양한 자산에 투자될 수 있으며, 자세한 투자대상은 제2부의 내용 중 “투자대상”과 “투자전략” 부분을 참고하시기 바랍니다.

3. 모집예정금액

이 투자신탁은 최대 107,300,000좌(1좌당 1,000원)를 모집할 예정이며, 판매단위는 1좌 단위입니다. 다만, 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.

(주1) 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집예정금액이 1,073억원(집합투자업자의 고유재산 투자분 2억원을 포함한 총 모집(전체)금액 기준)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음에 유의하시기 바랍니다. 이 경우 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 모집기간 종료일 4영업일(2020년 2월 26일) 이내에 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

(주2) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다.

(주3) 모집예정금액이 조기에 모집(판매) 완료되는 경우에는 모집(판매) 기간이 조기에 종료됨을 유의하시기 바랍니다.

4. 모집의 내용 및 절차

구분	내용
모집(판매) 기간	판매회사는 2020년 2월 17일부터 2020년 2월 20일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다. ※ 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정 신고하여 공시할 예정입니다.

모집(판매) 장소	판매회사 본, 지점[KB증권(주), DB금융투자(주), IBK투자증권(주), SK증권(주), 하나증권(주) 등] ※ 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 모집장소에 관한 자세한 내용은 집합투자업자(www.rkpsg.com)의 인터넷 홈페이지를 참고하여 주시기 바랍니다.
모집(판매) 방법 및 절차	이 집합투자기구의 집합투자증권은 판매회사의 영업시간 중 판매회사의 창구에서 직접 매입 신청하셔야 하며, 1좌 단위(1좌당 가격은 1,000원)로 매입이 가능합니다.

(주1) 모집(매입) 방법 및 내용에 대한 자세한 내용은 “제2부. 매입, 환매, 전환기준 및 기준가격 산정기준”을 참고하시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

6. 상장 및 매매에 관한 사항

가. 투자신탁의 상장

이 투자신탁은 수익자에게 환금성 및 유동성을 제공하기 위하여 신탁계약서에서 정하는 바에 따라 설정일로부터 90일 이내에 증권시장에 상장을 합니다. 이 투자신탁의 수익증권의 상장 이후의 거래는 관련 규정을 적용하게 됩니다.

나. 상장 요건

- (1) 규모요건: 신탁의 원본액이 3억원 이상일 것
- (2) 발행요건: 당해 수익증권이 모집 또는 매각에 의하여 발행되었을 것
- (3) 1좌당 원본액: 1좌당 원본액이 500원 이상일 것

다. 상장 폐지요건

- (1) 규모요건: 신탁의 원본액이 3억원 미만이 되어 시장성을 상실하였다고 인정되는 경우
- (2) 신탁기간의 만료 또는 전액 중도환수: 수익증권의 신탁계약기간이 만료되거나 중도에 전액 환수된 경우
- (3) 기타 유가증권시장 상장규정 제109조의 상장폐지기준에 해당되거나 공익과 투자자 보호를 위하여 거래소가 수익증권의 상장폐지가 필요하다고 인정하여 세칙에서 정하는 경우

※ 상기 상장요건 및 상장폐지 기준은 이 투자설명서 작성 기준일 현재 기준이며, 향후 증권시장의 필요에 따라 동 기준은 수시로 변경될 수 있습니다.

※ 수익증권의 상장 이후 거래는 한국거래소 유가증권시장 상장규정, 유가증권시장 업무규정 등의 적용을 받으며, 상장되더라도 거래량 부진 등의 사유로 해당 집합투자증권의 환금성이 크게 제약 받을 수 있습니다.

구분	내용
상장시장 명칭	한국거래소 유가증권시장
상장예정일	투자신탁 설정일로부터 90일 이내
거래방법	증권시장을 통한 경쟁매매

(주1) 이 투자신탁 수익증권의 상장에 따른 상장수수료, 연부과금 등 제비용은 수익자의 부담으로 하며, 이 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.

제 2 부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
유경공모부동산투자신탁제3호	CZ117
선취수수료-오프라인 (A)	CZ119
수수료미징구-오프라인-고액거래자형 (C-I)	CZ120

2. 집합투자기구의 연혁

일자	변경사항
2020년 02월 21일	투자신탁 최초 설정
2025년 2월 21일	1) 신탁계약기간 변경 : 최초설정일로부터 5년 → 8년 2) 자산운용관리보수율 및 판매회사보수율 변경 3) 기업공시서식 작성기준 개정 반영 4) 자본시장법 등 관련 규정 개정사항 반영 5) 예금보험관계 표시 및 설명·확인에 관한 규정 개정사항 반영 6) 소득세법 개정에 따른 업데이트(연금세제, 외국납부세액) 7) 작성기준일 변경에 따른 현황 업데이트 8) 운용전문인력 변경

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 신탁계약기간은 8년이지만 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 다음의 경우는 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

- ▶ 투자신탁 해지시 : 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일 까지
- ▶ 신탁계약서 제15조 제1항 제1호에 의한 보유 부동산 등에 투자하여 운용한 투자신탁재산이 전액 회수되어 중도에 전액 상환하는 경우 : 투자신탁의 최초설정일로부터 전액 중도상환일까지

※ 투자신탁의 신탁계약기간은 일반적으로 투자신탁의 존속기간을 의미하는 것으로 수익자의 저축기간 또는 만기 등의 의미와 다를 수 있습니다.

(주1) 법령 또는 집합투자계약상 일정한 경우에는 강제로 해지(해산)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산) 될 수 있습니다. 자세한 사항은 “제5부. 집합투자기구의 해지에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

4. 집합투자업자

회 사 명	유경PSG자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울 영등포구 여의도동35-4 한국화재보험협회빌딩 14층 (대표전화: 02-2090-3300)

(주1) 집합투자업자에 대한 자세한 사항은 “제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항, 1. 집합투자업자에 관한 사항”을 참고하시기 바랍니다.

5. 운용전문인력에 관한 사항

가. 운용전문인력

(2025.01.31 기준)

구분	성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(부동산,%)				운용경력년수	주요 운용경력 및 이력
				집합투자기구수	운용규모(억원)	운용역		운용사			
						최근1년	최근2년	최근1년	최근2년		
책임운용전문인력	박병기	1965	부사장	1	1,060	-	-	-3.05	4.43	0	- 이지스자산운용(부동산투자1팀, 5년) - 유경PSG자산운용(부동산투자운용 본부, 9년)

- (주1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말하며, '부책임용전문인력'은 책임운용전문인력이 아닌 자로서 집합투자기구의 투자목적 및 운용전략 등에 중대한 영향을 미칠 수 있는 자산에 대한 운용권한을 가진 운용전문인력을 말합니다.
- (주2) 운용전문인력의 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률 등은 한국금융투자협회 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.
- (주3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합 투자기구의 평균운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.
- (주4) '운용경력년수'는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.
- (주5) 상기 연평균 수익률은 집합투자업자 내부 자료를 근거로 한 수익률로 동종(부동산)의 수익증권(지분증권) 투자금액 대비 현금 배당금을 기준으로 추정하였습니다.

나. 운용전문인력의 최근 3년간 변경내역

구분	성명	운용기간
책임운용전문인력	권기만	최초 설정일 ~ 2025.02.21
	박병기	2025.02.21 ~ 현재
부책임용전문인력	신철우	최초 설정일 ~ 2025.02.21
	-	-

6. 집합투자기구의 구조

가. 집합투자기구의 종류 및 형태: 투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형, 단위형, 종류형

나. 종류형 구조

이 투자신탁은 법 제231조에 의거한 종류형투자신탁으로서 집합투자기구의 종류는 판매수수료 부과방식-판매경로-기타 펀드특성에 따라 3단계로 구분되며, 이 집합투자기구 종류의 대표적인 차이는 다음과 같습니다.

종류(Class)	집합투자기구의 특징	
판매수수료	수수료 선취(A)	집합투자증권 매입시점에 판매수수료가 일시 징구되는 반면 판매보수가 판매수수료미징구형(C)보다 상대적으로 낮게 책정되는 것이 일반적이나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로써, 신탁계약기간 및 투자 대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.

	수수료 미징구 (C)	집합투자증권 매입 또는 환매시점에 일시 징구되는 판매수수료는 없는 반면 판매보수가 판매수수료선취형(A), 판매수수료후취형(B) 또는 판매수수료 선후취형(AB)보다 상대적으로 높게 책정되는 것이 일반적이거나, 본 투자신탁은 단위, 폐쇄형의 부동산집합투자기구로서, 신탁계약기간 및 투자대상 자산의 청산 시점까지 환매 및 현금화가 불가능하여 종류별 총 비용의 비교가 용이하지 않은 집합투자기구입니다.
판매 경로	오프라인	오프라인전용(판매회사 창구)으로 판매되는 집합투자기구로 온라인으로 판매되는 집합투자기구보다 판매수수료 및 판매보수가 높은 집합투자기구입니다. 다만, 판매회사로부터 별도의 투자권유 및 상담서비스가 제공됩니다.
기타	고액(I)	집합투자업자가 정하는 방침에 따른 고액거래자용 및 기관투자자가 투자하는 용도로 판매되는 집합투자기구이며 각 펀드별로 가입자격에 차이가 있을 수 있습니다.

(주1) 종류형 선취수수료-오프라인형(A), 수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)의 수익증권별 가입자격 및 투자자에게 직접 부과되는 수수료, 집합투자구에 부과되는 보수 및 비용에 대한 자세한 사항은 "13. 보수 및 수수료에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

7. 집합투자기구의 투자목적

이 투자신탁은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 한다) 제229조 제2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 합니다.

이 투자신탁은 홈플러스 3개 점포(울산점, 구미광평점, 시화점) 포트폴리오에 투자하며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 분기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

그러나 상기의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

투자대상	세부내용	취득한도
① 부동산 등	법 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산(법 시행령으로 정하는 방법으로 부동산 및 법 시행령으로 정하는 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우를 포함한다. 이하 "부동산 등"이라 한다)	80%이상
② 채권	법 제4조제3항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다) 및 이와 유사하거나 동일한 것으로서 외국통화로 표시된 것(이하 "채권"이라 한다)	20%이하
③ 어음	기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법 시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것), 기업어음증권을 제외한 어음 및 양도성 예금증서(양도성 예금증서를 제외하고는 취득 시 신용평가등급이 A2(-)이상이어야 하며, 이와 유사하거나 동일한 것으로서 외국통화로 표시된 것을 포함한다. 다만, 상기 신용평가등급 미만으로 하락한 경우 해당 자산을 3개월 이내 처분하는 등의 투자자 보호를 위한 적절	20%이하

		한 조치를 취하여야 하며, 부도 등으로 해당 자산이 3개월 유예 기간 이내에 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다)(이하 "어음"이라 한다)
④	신탁업자와의 거래	법시행령 제268조 제4항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래

- ※ 다음의 경우에는 위의 ①~③의 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 아래 (라),(마)의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 15일 이내에 그 투자한도에 적합하도록 해야 한다.
- (가) 투자신탁 최초설정일부터 1년간
 - (나) 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1월간
 - (다) 투자신탁 계약기간 종료일 이전 6월간
 - (라) 3영업일 동안 누적하여 추가설정 또는 해지청구가 각각 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우
 - (마) 투자신탁재산인 부동산 및 증권 등 자산의 가격변동으로 ①~③의 취득한도 규정을 위반하게 되는 경우
 - (바) ①에 투자·운용함에 있어 본래의 투자기간 또는 계약기간보다 조기에 그 기간이 만료된 경우에 그 만료일로부터 투자신탁계약기간 종료일까지

나. 투자제한

집합투자업자는 이 투자신탁재산을 운용할 때 다음에 해당하는 행위를 신탁업자에게 지시할 수 없습니다. 다만, 법령 및 규정에서 예외적으로 인정하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

투자제한 종류	투자제한의 내용
이해관계인과의 거래	- 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법시행령 제84조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인에게 다음 각 목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각 목의 방법으로도 운용할 수 없다. 가. 신탁계약서 제 15조 제3항 제1호에 따른 단기대출 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다)
동일종목투자	- 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외하되, 법 시행령 제80조 제3항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성 예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권을 포함한다)에 투자하는 행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권은 각각 동일종목으로 본다.
동일종목투자 (예외)	- 다만, 다음 각 목의 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따라 10%를 초과하여 동일종목 증권에 투자할 수 있다. 가. 국채증권, 한국은행법 제69조에 따른 한국은행통화안정증권 및 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권에 투자신탁 자산총액의 20%까지 투자하는 경우 나. 지방채증권, 특수채증권(가목에 해당하는 것은 제외한다), 직접 법률에 따라 설립된 법인이 발행한 어음(기업어음증권 및 법 시행령 제79조 제2항 제5호 각 목의 금융기관이 할인·매매·중개 또는 인수한 어음만 해당한다), 법 시행령 제79조 제2항 제5호 가목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 어음 또는 양도성 예금증서, 같은 호 가목·마목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 채권, 법 시행령 제79조 제2항 제5호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 채권(모집의 방법으로 발행한 채권만 해당한다) 또는 어음, 법 시행령 제79조 제2항 제5호 가목부터 사목까지의 규정에 따른 금융기관에 금전을 대여하거나 예치·예탁하여 취득한 채권에 투자신탁 자산총액의 20%까지 투자하는 경우 다. 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권에 투자신탁 자산총액의 100%까지

부동산 처분	<p style="text-align: center;">투자하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> - 부동산을 취득한 후 다음 각 목의 기간 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 부동산 개발사업(토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 그 토지 위에 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말한다. 이하 같다)에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우, 투자신탁이 합병·해지되는 경우를 제외한다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 투자신탁이 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택 단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 신탁계약에서 정하는 기간으로 한다. 가의 2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산: 1년 나. 국외에 있는 부동산: 1년 - 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 그 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 투자신탁의 합병·해지 나. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련법령의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 뚜렷하게 떨어져서 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 증명되어 그 토지의 처분이 불가피한 경우
-----------	--

※ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 불가피하게 “동일종목투자”, “동일종목투자(예외)”에 따른 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일부터 3개월까지(부도 등으로 처분이 불가능하거나 투자신탁재산에 현저히 손실을 초래하지 아니하고서는 처분이 불가능한 투자대상자산은 그 처분이 가능한 시기까지)는 그 투자한도에 적합한 것으로 본다.

- 가. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동
- 나. 투자신탁의 일부 해지
- 다. 담보권의 실행 등 권리행사
- 라. 투자신탁재산에 속하는 증권을 발행한 법인의 합병 또는 분할 합병
- 마. 그 밖에 투자대상자산의 추가 취득 없이 투자한도를 초과하게 된 경우

다. 자금의 차입

집합투자업자는 법 제94조 규정에 의하여 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우 아래에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있습니다.

(1) 집합투자업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하거나 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 금전을 차입하는 것을 말합니다. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에 따라 금전을 차입할 수 있습니다.

- 가. 법시행령 제79조제2항제5호 각 목의 금융기관
- 나. 보험회사
- 다. 『국가재정법』에 따른 기금
- 라. 다른 부동산집합투자기구
- 마. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 외국 금융기관 등

(2) 집합투자업자가 위에 따라 금전을 차입하는 경우에 그 차입금 한도는 다음 각 호와 같습니다.

- 가. 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 200. 다만 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에서 정하는 한도

(3) 집합투자업자는 위의 규정에 따라 차입한 금전을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용

하여서는 아니 됩니다. 다만, 집합투자기구의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있습니다.

※ 상기 외 집합투자기구의 투자제한 및 한도 제한의 예외에 규정은 해당 법령과 신탁계약서를 참고하시기 바랍니다.

라. 업무의 위탁

집합투자업자는 법시행령 제45조제2호의다목의 규정에 의거하여 부동산인 집합투자재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무를 제삼자를 통하여 영위할 수 있습니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 투자방침 및 수익구조

가. 투자전략

(1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구 하는 것을 목적으로 합니다.

그러나 상기의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

2. 투자전략

이 투자신탁은 홈플러스 3개 점포(울산점, 구미광평점, 시화점) 포트폴리오에 투자하며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 분기별로 분배액을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이익을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요

이 투자신탁은 울산광역시 중구 복산동 100 소재 홈플러스 울산점, 경상북도 구미시 광평동 792-21 소재 홈플러스 구미광평점 및 경기도 시흥시 정왕동 2166-4 소재 홈플러스 시화점에 투자할 계획이며 개요는 아래와 같습니다.

구분	울산점	구미광평점	시화점
주소	울산광역시 중구 복산동 100	경상북도 구미시 광평동 792-21	경기도 시흥시 정왕동 2166-4
대지면적	18,429 m ² (5,575 평)	15,594 m ² (4,717 평)	27,087 m ² (8,194 평)
연면적	52,304 m ² (15,822 평)	48,768 m ² (14,752 평)	36,257 m ² (10,968 평)
규모	지하 1층 /지상 5층	지하 1층 / 지상 4층	지하 1층 / 지상 3층
건폐율/용적률	67.88% / 154.49%	69.94% / 89.32%	67.53% / 80.43%
주차대수	943대	932대	649대
용도지역	준주거지역	준공업지역	준공업지역
임차인	홈플러스 (100% Master Lease)		

준공년도	2001년	2005년	2004년
건물사진			

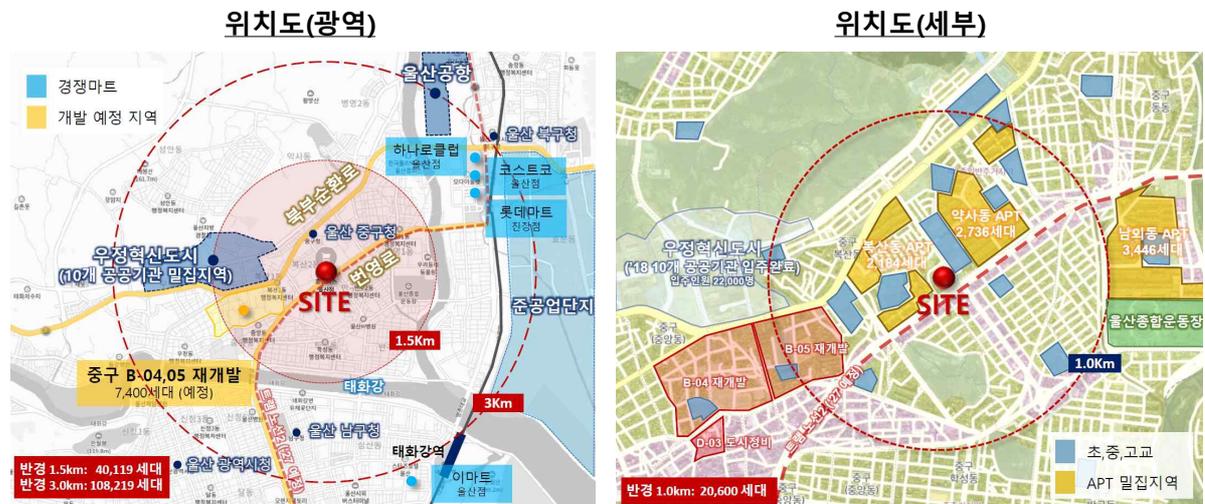
- ※ 대지면적 : 건축법상 건축할 수 있는 대지의 넓이
- ※ 연면적 : 건물 각 층의 바닥 면적의 합계 면적을 의미하며, 연건평이라고도 함
- ※ 건폐율 : 대지면적에 대한 건축면적의 비율, 건폐율(%)=건축면적/대지면적 X 100
- ※ 용적률 : 대지면적에 대한 지상 건축물의 연면적 비율, 용적률(%)=건축물 바닥면적 합계/대지면적 X 100

2) 입지현황

④ 울산점

홈플러스 울산점은 2001년에 개점 하였으며, 2014년 7월 약 119억원을 투입하여 '홈플러스 몰'로 리뉴얼하였으며, 이후 지속적인 관리 운영을 통해 쾌적한 영업환경을 보유하고 있습니다.

홈플러스 울산점은 울산시 도심지역 내에 위치하여, 주변 주거 및 상권지역을 기반으로 FY18/19 기준 EBITDAR 137억원을 창출하였으며 우수한 매출실적을 달성 유지하고 있습니다.



울산광역시 중구 북산동에 위치한 홈플러스 울산점은 반경 2Km 이내에 경쟁점포가 없으며, 중구 내 유일한 대형마트입니다.

주거 밀집 지역에 위치한 홈플러스 울산점은 왕복 12차선의 변영로에 접하여 접근성 및 시인성이 좋으며, 학교 및 상업지역으로 둘러싸여 풍부한 거주수요 및 상권수요를 보유하고 있습니다. 2018년 인근의 우정혁신도시에 10개 공공기관이 이전하며 상권인구 약 2.2만명의 배후수요가 확대 되었습니다.

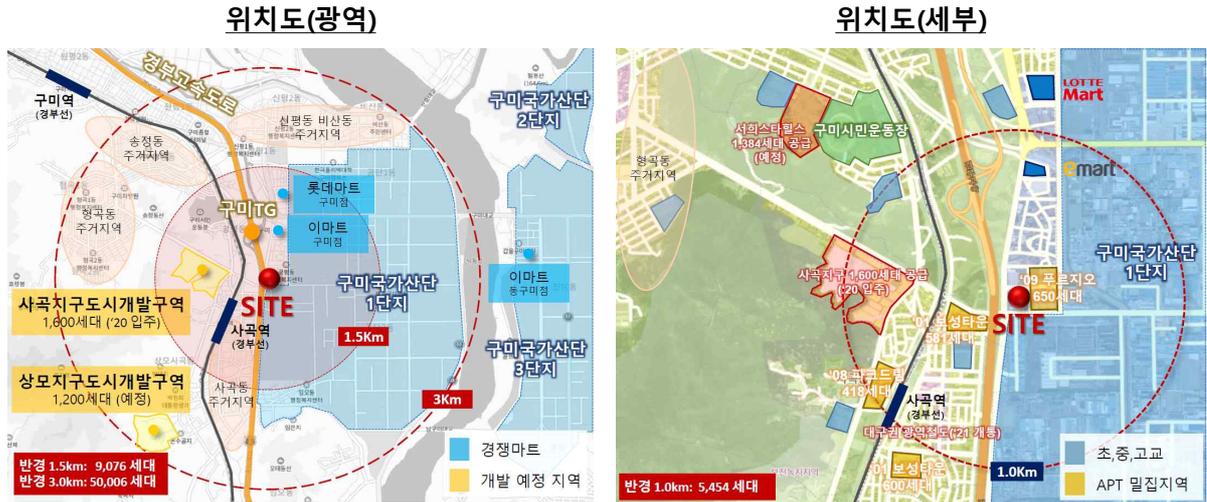
중구는 2019년 기준 22만명이 거주하며, 향후25년까지 인근의 7,400세대의 신규아파트 공급이 예정되어 있으며, 장기적으로 우정혁신도시 클러스터 확장 및 트램 2노선 등의 개발호재가 있어 매출 증대가 기대됩니다.

② 구미광평점

홈플러스 구미광평점은 2005년에 개점 하였으며, 2019년 6월 약 18억원을 투입하여 지역밀착형 커뮤니티몰 '코너스(CORNERS)'주로 리뉴얼을 하여, 쾌적한 쇼핑공간을 보유하고 있습니다.

※ 홈플러스 코너스(CORNERS) : 커뮤니티 공간과 패션, 식음이 접목된 지역밀착형 커뮤니티몰로서, 구미광평점은 아이들 동반 가족단위 방문객이 많은 특성을 고려하여, 아동콘텐츠를 대폭 강화하고 여성브랜드 편집 구성을 늘려 집객력을 향상 시켰습니다.

경상북도 구미시 주요 공업지역에 위치하여, 구미공단, 금오테크노밸리를 중심으로 지역경제를 형성하고 있으며 견조한 실적을 유지하고 있습니다.



경상북도 구미시 광평동에 위치한 홈플러스 구미광평점은 경북 최대 구미국가산단과 이를 지원하기 위한 주거지역의 경계부에 위치하고 있습니다.

구미시는 2019년 기준 42만명이 거주하며, 구미TG 인근에 3대 유통시설이 집중되어 원거리 고객이 많습니다. 홈플러스 구미광평점은 왕복 7차선의 구미대로에 접하여 접근성 및 시인성이 좋으며 경북 최대 공업지역에서 파생되는 수요를 보유하고 있습니다.

2020년 사곡지구 1,600세대 공급 및 2023년 사곡역 대구권광역철도 개통 등의 호재로 부동산 가치상승이 기대됩니다. 또한 구미국가산업단지가 2019년 9월 스마트산업단지로 선정됨에 따라 4년간 4,461억원 규모의 투자를 받게 되었으며, 이에 따른 구매력강화에 기인한 매출상승이 기대됩니다.

③ 시화점

홈플러스 시화점은 신사업전략의 일환으로 2018년 8월 본건에 약 25억원을 투입하여 홈플러스내 7번째 창고형 할인매장인 '홈플러스 스페셜'로 리뉴얼을 하여, 향후 매출신장이 기대됩니다.

※ 홈플러스스페셜 : 슈퍼마켓에서부터 창고형 할인점까지 각 업태의 핵심 상품을 한 번에 살 수 있는 하이브리드 디스카운트스토어 (Hybrid Discount Store)를 말하며, 홈플러스 전국 140개 점포 중 19개 점포가 스페셜매장으로 전환되었으며, 2018년 런칭 이후 13.4%의 높은 매출 성장률 시현 및 운영혁신을 바탕으로 생산성 개선 및 이익이 제고 되었습니다.

수도권에 소재한 홈플러스 시화점은 대지면적 8,200평 규모의 토지를 보유하고, 향후 잠재 개발가치를 내재하고 있습니다.



경기도 시흥시 정왕동에 위치한 홈플러스 시화점은 수도권 최대 규모의 시화공단과 이를 지원하기 위한 주거지역의 경계부에 위치하고 있습니다.

홈플러스 시화점은 시화공단과 주거지역 경계지점의 지원시설 용지에 위치하며, 시화국가산단은 2018년 12월 기준 12.7만명이 근무하는 대규모 산업단지, 안정된 주거 배후 수요 및 수도권 최대 공업지역에서 파생되는 수요를 보유하고 있습니다.

시화국가산업단지가 2019년 2월 '스마트선도산업단지'로 선정됨에 따라 2,000억원규모의 집중투자를 받게 되었으며, 이에 따른 구매력 강화에 기인한 매출상승이 기대됩니다. 또한 시화MTV 거북섬 개발, 제2외곽순환도로, 트램(스마트허브선) 개통 등의 호재로 부동산 가치상승이 기대됩니다.

3) 거래사례

대형마트는 안정적인 배당수입을 선호하는 투자자의 대안상품으로 인식되어 Cap.Rate은 약 4% 후반 수준까지 하락하였으며, 지난 3년간 평균 Cap. Rate 4.92% 수준에서 거래 되었습니다. 특히, 가장 최근에 거래된 롯데마트 4개 점포(수지점, 사상점, 익산점 및 도봉점)의 경우 수지점 개발가치가 반영되어 3.97%로 거래 되었습니다.

※ Cap. Rate : Capitalization Rate의 약어, Cap.Rate(%)=영업수익률÷(매입금액-보증금)

이 투자신탁이 투자대상 물건을 매입하는 Cap. Rate은 5.3%로써, 최근 거래사례 감안 시 적정 수준으로 판단됩니다.

구 분	위치	연면적 (평)	거래일	거래가 격 (억원)	거래가격 (만원/평)	Cap. Rate	잔여 임대차 기간(년)
홈플러스	울산/구미/시화	41,542	2020.1Q	3,003	723	5.30%	20
롯데마트	수지/사상/익산/도봉	53,302	2019.4Q	5,550	1,041	3.97%	11
홈플러스	인천인하/대전문화/전주완산	41,401	2019.3Q	3,150	761	5.17%	20
홈플러스	의정부/울산남구	35,493	2018.1Q	3,172	894	5.05%	20
홈플러스	남현	13,221	2017.4Q	1,620	1,225	5.02%	16
홈플러스	전주효자	14,404	2017.2Q	1,700	1,180	5.43%	14
홈플러스	김해/북수원/김포/동대문/가좌	73,749	2016.3Q	6,440	873	5.22%	20
롯데마트	수지/사상/익산/도봉	53,302	2015.3Q	4,365	819	4.79%	15

롯데마트	동래/성정/군산	42,480	2014.4Q	2,125	500	4.61%	20
롯데마트	구미/부평/고양/당진/평택	63,350	2014.3Q	3,140	496	5.26%	20
홈플러스	인천논현	13,131	2014.2Q	1,222	931	6.45%	16
홈플러스	부천/영통/작전/철곡	74,194	2013.4Q	6,300	849	5.13%	15
롯데마트	문정	22,560	2013.3Q	2,300	1,020	6.02%	20
롯데마트	김해	8,997	2013.3Q	560	622	6.30%	20
홈플러스	조치원/천안	14,408	2013.1Q	1,280	888	6.93%	15.3
홈플러스	진주/죽도/삼천포	28,900	2013.1Q	2,280	789	6.74%	14.5
홈플러스	감만/밀양/삼척	20,494	2013.1Q	1,585	773	6.18%	13.4
홈플러스	사당	13,489	2012.3Q	1,360	1,008	6.13%	20
홈플러스	영등포/금천/동수원/센텀시티	72,992	2012.3Q	6,066	831	6.22%	15

4) 임대차에 관한 사항

본건 투자대상 홈플러스 3개점(울산점, 구미광평점, 시화점)의 총 연면적은 137,329㎡(41,542평)이며, 홈플러스가 대형마트로 운영하고 있습니다.

책임임차인인 홈플러스는 국내 140개 대형마트를 운영 중에 있으며, 대형마트 업태 2위의 사업자로서 우수한 신용능력을 보유하고 있어(기업어음 A2 / 한신평, 2019년 3월 기준) 임대차 안정성을 높였습니다.

이 투자신탁은 투자대상 부동산을 매입하면서 투자대상 물건에 대하여 홈플러스와 임대차기간 20년의 장기 책임임대차계약(Master Lease)을 통해 임대 운용할 예정입니다.

④ 임차인에 관한 사항

구분	내용
임차인명	홈플러스 주식회사
회사설립일	1999.05.01
대표이사	임일순
본사주소	서울특별시 강서구 화곡로 398
업종명	기타대형 종합소매업
기업평가	기업어음 A2 (한국신용평가 '19.08)

(단위:억원)

구분	2017.2	2018.2	2019.2
매출액	66,067	66,629	64,101
영업이익	3,091	2,699	1,510
EBITDA	5,711	5,105	3,695
자산총계	71,566	65,015	65,023
순차입금	9,296	7,927	3,226
영업이익율	4.70%	4.10%	2.40%
EBITDA/매출액	8.60%	7.70%	5.80%
부채비율	76.00%	69.40%	69.00%

※ 출처: 홈플러스 감사보고서, 한국신용평가

유경공모부동산투자신탁제3호

EBITDA = 영업이익+감가상각비+대손상각비(판매관리비)+퇴직급여충당금전입액

② 책임임대차 계약 주요 내용

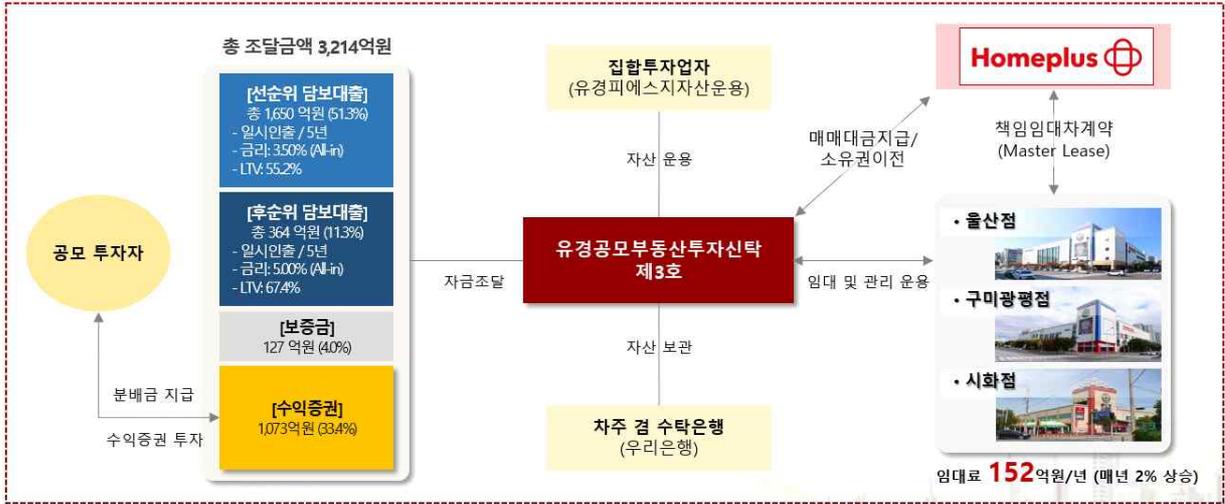
이 투자신탁은 홈플러스(주)와 홈플러스 울산점, 구미광평점 및 시화점을 각 임대차목적물로 하여 총 3개의 임대차계약(매매계약 1건)을 체결할 예정이며, 각 점포별 임대차계약은 임대면적, 보증금, 임대료 등의 조건이 상이하며, 그 외의 조건은 동일합니다.

구분	내용	
임대인	• (주)우리은행(유경공모부동산투자신탁제3호의 신탁업자)	
책임임차인	• 홈플러스(주)	
임대차계약 체결예정일	• 2020년 02월 17일(예정)	
임대면적	• 투자대상 면적의 100%(공실 0%), 홈플러스(주)의 장기 책임임차 - 대지면적 : 61,110 m ² (18,486 평) - 연면적 : 137,329 m ² (41,542 평)	
임대차기간	• 임대차개시일(펀드설정일)로부터 20년 - 임대차계약기간 만료 6개월 전 임차인 요청 시 10년 추가 연장 가능	
임차인 부담비용	• Triple Net Lease - 임대차목적물에 대한 제세공과금, 보험료 및 대상자산에 대한 유지보수/관리/수선비용 일체 임차인 부담)	
임대인 부담비용	• 간주임대료부가세 - 보증금의 0.21%(약 27백만원/년)	
보증금	• 12,700 백만원 - 울산점 6,831백만원, 구미광평점 3,481백만원, 시화점 2,388백만원	
초년도 임대료	• 15,241 백만원 - 울산점 8,197백만원, 구미광평점 4,178백만원, 시화점 2,866백만원	
임대료상승률	• 매년 2.0% 고정 인상	
위약벌	임차인	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인의 귀책사유로 임대인이 본건 책임임대차계약을 해지하는 경우, 임차인은 임대인의 해지통지일로부터 임대차기간(경우에 따라, 연장된 임대차기간을 의미함)의 만료일까지의 기간에 해당하는 임대료 상당액(해지통지일을 기준으로 연 7%의 할인율에 따라 현재가치로 환산한 금액)(이하 "잔여임대료"라 함)을 위약벌로서 임대인에게 지급하여야 함. • 다만, 임대인의 해지통지일로부터 6개월 이내에 임차인이 본건 책임임대차계약과 동일한 조건으로 제3자가 임대인과 임대차계약을 체결할 수 있도록 하는 경우, 임차인은 임대인에게 잔여임대료를 지급하지 않음.
	임대인	<ul style="list-style-type: none"> • 임대인의 귀책사유로 임차인이 본건 책임임대차계약을 해지하는 경우, 임차인의 선택에 따라, 임차인은 임대인에게 (i) 위약벌로서 임대차보증금의 500%에 상당한 금액을 지급하도록 하거나, 또는 (ii) 임대차목적물을 임차인(임차인이 지정하는 제3자 포함)에게 매도할 것을 요구(이하 이러한 권리를 "추가 매도청구권"이라 함)할 수 있음. • 추가 매도청구권 행사가격은 (i) 공정시장가격과 (ii) 본건 매매계약상 매매대금에서 임대차보증금의 500%에 상당한 금액을 공제한 금액 중 적은 금액으로 함

5) 투자 구조

유경공모부동산투자신탁제3호

이 투자신탁은 홈플러스(주)가 소유하고 있는 대형마트 3개점(울산점, 구미광평점, 시화점)을 매입하여 운영할 예정이며, 매매계약체결과 동시에 20년 장기 책임임대차계약(Triple Net)을 체결할 예정입니다.



6) 자금조달 및 사용계획

본 투자에 필요한 총 금액은 3,214 억원이며, 세부 자금조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	자금집행	구분	자금조달
매입금액	300,257	신탁원본	107,300
취득부대비용	20,616	담보대출(선순위)	165,000
예비비	527	담보대출(후순위)	36,400
-		임대보증금	12,700
합계	321,400	합계	321,400

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 최초 증권신고서 (투자설명서) 작성일의 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황 변동에 따라 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[매입관련 부대비용 및 예비비]

구분	금액(백만원)	비고	
집합투자업자 매입보수	2,402	매입가격의 약 0.8%	
소유권이전비용	14,124	취득세 및 법무사 수수료 등	
담보설정비용 (등록세 등 근저당 설정비용)	600	등록세 및 근저당설정비 등	
대출관련수수료	3,021	금융자문수수료 또는 대출취급수수료	
부가가치세 매입세액 불공제	165	토지관련 매입세액	
실사비용	법률실사 (법무법인 광장)	100	법률실사 및 자문
	재무실사 (삼덕회계법인)	60	재무자문
	물리실사 (메이트플러스)	60	물리적 실사
	감정평가 (제일감정평가법인)	84	부동산 감정평가
예비비	527	우발비용 등	

합계	21,143
----	--------

※ 상기 비용은 이 투자신탁에서 직접 부담하는 비용을 기재한 내용입니다.

[부동산담보대출 현황 (2019.11. 기준)]

구분	내용
총 대출금액	• 부동산 담보대출 : 선순위 1,650억원, 후순위 364억원
LTV 비율	• 선순위 : 55.2% (담보감정가 대비, 보증금 제외) • 후순위 : 67.4% (담보감정가 대비, 보증금 제외)
대출만기	• 인출일로부터 5년이 경과한 날
차입금 이자율	• 선순위 : 연 3.2% 고정금리, 대출관련수수료 1.5% • 후순위 : 연 4.7% 고정금리, 대출관련수수료 1.5%
원금상환	• 만기 일시 상환
조기상환수수료	• 인출일로부터 1년 이내 : 상환금액의 1.5% • 1년 경과 ~ 2년 이내 : 상환금액의 1.0% • 2년 경과 ~ 3년 이내 : 상환금액의 0.5% • 3년 경과 이후 없음
담보	• 본건 토지 및 건물에 대한 근저당권 120% 설정 • 보험금청구권에 대한 근질권 • 이자유보계좌, 부가가치세 환급계좌, 보험금지급청구권에 대한 근질권

※ 이 투자신탁의 차입비율(=부채총액(선순위대출금+후순위대출금+보증금)/순자산)은 약 199.5%입니다.

※ LTV(Loan To Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

- 담보권은 (i) 임차인의 임차권설정등기, (ii) 선순위대주 및 후순위대주의 근저당권설정등기, (iii) 임차인의 근저당권설정등기의 순서대로 그 우선순위에 따라 등기됨

- 임차인의 근저당권설정등기가 대주들의 근저당권설정등기보다 후순위이므로, LTV 산정시에 보증금을 제외함

※ 담보감정평가금액 : 2,990억원 (2019.11, 제일감정평가법인)

※ 선순위 담보대출기관(예정) : (주)국민은행, 농협은행(주), (주)하나은행, (주)대구은행

※ 후순위 담보대출기관(예정) : 하나은행(이화전문투자형사모부동산투자신탁40호의 신탁업자의 지위)

※ 위 부동산담보대출조건은 최초 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일의 시장상황 등을 기초로 작성 되었으며, 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행 시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[실사비용 세부내역]

항목	금액(VAT 별도)	수행기관	비고
법률실사	100 백만원	법무법인 광장	법률실사 및 자문
재무실사	60 백만원	삼덕회계법인	재무자문
물리실사	60 백만원	메이트플러스	물리적 실사
감정평가	84 백만원	제일감정평가법인	부동산감정평가
기타 매입 부대비용	20,839 백만원		소유권이전비용(취득세 등) 담보설정비용

※ 향후 대출채권 관리상 가치평가, 채권관리 및 추심에 따른 법률자문, 회계자문 등에 추가 비용이 발생할 수도 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매매 주요조건

① 부동산 매매 주요 조건

구분	주요내용
----	------

매도인	홈플러스(주)
매매대금	300,257 백만원(부가가치세 별도) (울산점 161,495백만원, 구미광평점 82,303백만원, 시화점 56,459백만원)
매매계약 체결 예정일	2020년 2월 17일 (예정)
대금지급 및 소유권이전 예정일	2020년 2월 21일 (예정)
임대차계약	매도인과 투자대상 부동산에 대하여 매매와 동시에 책임임대차계약 체결예정
비용배분	소유권이전일 기준으로 제세공과금 등 매도인, 매수인 간 일일정산

② 부동산 매입 주요 일정

주요 일정	주요 사항
2019년 10월 30일	양해각서 체결
2020년 02월 17일	매매계약 체결 (예정)
2020년 02월 21일	펀드 설정, 매매대금 지급 및 소유권 이전 (예정)

8) 주요 실사 결과

① 법률실사 - 법무법인 광장

본 법률실사는 대상자산에 한정하여 법무법인에게 제공한 자료에 기초하여 실시되었으며, 법무법인은 법률 검토 사항 및 본 실사보고서에 언급된 자료를 제외하고는, 본건 실사를 수행함에 있어 별도의 독자적인 조사는 하지 아니하였으며, 또한 실사보고서는 본건 거래와 관련된 법적 검토에 중점을 두었고 중요한 사항이 아닌 한 실사에 제공된 문서를 전부 요약하지는 아니하였습니다.

구분	주요내용
매도인	매도인 홈플러스는 대한민국 법령에 의해 적법하게 설립된 주식회사로서 유효하게 존속하고 있으며, 본건 부동산 처분 및 본건 거래 수행에 필요한 능력과 권한을 갖추고 있는 것으로 보임.
자산의 소유 및 제한물건 등	매도인은 본건 부동산에 대한 적법한 소유권을 보유하고 있다가 이를 담보신탁계약의 수탁자인 주식회사 우리은행에 신탁을 원인으로 이전한 것으로 보임. 본건 부동산은 매도인의 대출약정상 채무를 담보하기 위해 주식회사 우리은행을 수탁자로 하여 담보신탁되어 있고, 본건 거래 종결시 매매대금으로 본건 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 매수인에게 본건 부동산의 소유권을 이전할 예정임.
인허가	중요한 측면에서 본건 거래에 지장을 초래할 수 있는 본건 부동산에 관한 건축, 사용, 운영, 환경, 보건 및 안전 법령의 명백한 위반 사실은 없어 보임. 매도인과 매수인은 본건 거래를 위한 매매계약 체결일로부터 60일 이내에 부동산 거래신고를 하여야 함.
주요계약사항	본건 거래종결과 동시에 매도인은 매수인과 책임임대차계약을 체결하여 매수인으로부터 본건 부동산을 임차하고, 매도인과 임차 입점업체 간의 임대차관계는 매수인, 매도인 및 입점업체 간의 전대차관계로 전환될 예정임.
소송,조세	본건 거래종결 및 그에 따른 매수인의 소유권 취득에 영향을 줄 수 있는 소송이나 조세 미납 사실은 없어 보임.

② 재무실사 - 삼덕회계법인

재무실사는 삼덕회계법인에서 제공된 자료 및 가정 등을 바탕으로 분석을 수행하였으며, 향후 경제상황이나 제반 가정 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달라질 수 있습니다.

한편, 재무모델과 실제 임대차계약상의 예상 임대료와 비교를 수행하였으며, 별도로 수정이 필요한 사항은 발견되지 아니하였습니다.

구분	주요내용
취득세	취득세 과세표준은 부동산 매입금액 및 이와 관련된 매입보수, 매입자문수수료, 실사비용, 담보설정비용, 법무사비용, 대출수수료 등을 합한 금액이며, 취득세율은 취득세 4.0%, 지방교육세 0.4%, 농어촌특별세 0.2%를 합한 4.6%를 적용함.
운용 시 제세공과	운용기간 중 토지 및 건물 재산세와 교통유발부담금, 도로점용료 등의 부담금을 부담하여야 하나, 본건의 경우 임대차계약 상 임차인이 제세공과를 부담하기로 되어 있으므로 본건 펀드가 부담하는 제세공과는 없음.
부동산 평가손익	본 건 운용기간 동안의 부동산의 공정가치 평가에 따른 평가이익은 미실현 이익으로 투자자들의 이익분배금에 미치는 영향이 없는 바, 실사과정에서 부동산의 평가손익은 반영을 하지 아니하였음.
법인세 등	신탁자산의 운용에서 발생하여 신탁자산에 귀속되는 소득에 대한 납세의무는 없으며, 수익자에 대한 이익분배금 지급 시 법인세 또는 소득세 원천징수의무만 있음.

③ 물리실사 - 메이트플러스

물리실사는 메이트플러스에서 도면, 부하계산서 등 관련 서류 및 현장 조사 결과에 대한 검토를 수행 하였으며, 구조, 건축, 기계, 전기 및 소방 등 공종별로 범위를 설정하여 조사하되 종합적인 측면에서 부동산의 물리적인 특성을 평가 하였습니다.

구분	『울산점』 주요내용
전반적인 상태	대상 건축물은 2001년 11월14일 준공(최초사용승인), 2006년 05월 증축(지상5층) 되었음. 건축물의 현재상태는 '양호'한 상태로, 운영상 중대한 문제를 야기할 만한 위험요소는 없는 것으로 파악 되었음.
구조	대상 건축물에 일부 균열이 발생하였으나, 대부분 비구조부재(조적벽체, 슬래브상부)에서 발생한 것으로 확인되었으며, 일부 구조부재(내력벽, 기둥)에서 발생한 균열도 허용기준치(폭 0.3mm) 이내로 확인되어 현재 구조물의 상태는 양호함.
건축	준공 후 약 19년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 경미한 오염 및 파손 등의 하자가 발생해 보수 및 개선이 요구되나, 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됨.
기계	열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비(AHU, FCU, EHP, PAC), 자동제어, 환설비, 덕트설비, 펌프설비, 배관설비, 위생설비 및 탱크설비, 도시가스시설, 오수처리설비 등 대상 건축물의 기계설비 전반적인 관리상태는 양호함.
전기	수변전설비, 예비전원설비, 전력간선설비, 동력설비, 전등전열설비, 반송설비, 통신설비, 방송설비, CCTV설비 등 전반적인 상태는 양호함.
소방	소화설비, 소화기구, 소화펌프설비(주펌프/예비펌프/충압펌프), 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 제연설비(급/배기팬) 등의 전반적인 상태 양호함.

구분	『구미광평점』 주요내용
전반적인 상태	대상 건축물은 2005년 11월 30일 준공(최초사용승인)되었음. 건축물의 현재상태는 '양호'한 상태로, 운영상 중대한 문제를 야기할 만한 위험요소는 없는 것으로 파악 되었음.
구조	대상 건축물에 일부 균열이 발생하였으나, 대부분 비구조부재(조적벽체, 슬래브상부)에서 발생한 것으로 확인되었으며, 일부 구조부재(내력벽, 기둥)에서 발생한 균열도 허용기준치(폭 0.3mm) 이내로 확인되어 현재 구조물의 상태는 양호함.
건축	준공 후 약 13년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 경미한 오염 및 파손 등의 하자가 발생해 보수 및 개선이 요구되나, 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됨.
기계	열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비(AHU, FCU, EHP, PAC), 자동제어, 환설비, 덕트설비, 펌프설비, 배관설비, 위생설비 및 탱크설비, 도시가스시설, 오수처리설비 등 대상 건축물의 기계설비 전반적인 관리상태는 양호함.
전기	수변전설비, 예비전원설비, 전력간선설비, 동력설비, 전등전열설비, 반송설비, 통신설비, 방송설비, CCTV설비 등 전반적인 상태는 양호함.
소방	소화설비, 소화기구, 소화펌프설비(주펌프/예비펌프/충압펌프), 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 제연설비(급/배기팬) 등의 전반적인 상태 양호함.

구분	『시화점』 주요내용
전반적인 상태	대상 건축물은 2004년 03월 17일 준공(최초사용승인) 되었음. 건축물의 현재상태는 '양호'한 상태로, 운영상 중대한 문제를 야기할 만한 위험요소는 없는 것으로 파악 되었음.
구조	대상 건축물에 일부 균열이 발생하였으나, 대부분 비구조부재(조적벽체, 슬래브상부)에서 발생한 것으로 확인되었으며, 일부 구조부재(내력벽, 기둥)에서 발생한 균열도 허용기준치(폭 0.3mm) 이내로 확인되어 현재 구조물의 상태는 양호함.
건축	준공 후 약 15년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 경미한 오염 및 파손 등의 하자가 발생해 보수 및 개선이 요구되나, 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됨.
기계	열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비(AHU, HVU, EHP, PAC), 자동제어, 환설비, 덕트설비, 펌프설비, 배관설비, 위생설비 및 탱크설비, 도시가스시설 등 대상 건축물의 기계설비 전반적인 관리상태는 양호함.
전기	수변전설비, 예비전원설비, 전력간선설비, 동력설비, 전등전열설비, 반송설비, 통신설비, 방송설비, CCTV설비 등 전반적인 상태는 양호함.
소방	소화설비, 소화기구, 소화펌프설비(주펌프/예비펌프/충압펌프), 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 소화활동설비, 제연설비(급/배기팬) 등의 전반적인 상태 양호함.

④ 감정평가 - 제일감정평가법인

감정평가는 제일감정평가법인에서 수행하였으며, 담보 및 시세감정평가액은 원가방식, 거래사례비교법, 수익환원법으로 평가 하였습니다.

구분	내용
원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
-------	---

본건 대상자산인 홈플러스 울산점, 구미광평점 및 시화점은 도로변에 인접하여 접근성이 뛰어나며, 높은 신용등급을 가진 임차인이 20년 임대차기간과 연장옵션 10년 실행시 최대 30년을 사용하는 임대차 계약을 체결하였고, 매년 2.0% 임대료의 고정상승, 주변시세보다 낮은 임대료 수준, 지역 내 마트 선호도, 대형마트 산업의 성장성과 배후수요 등을 고려하여 최종 평가액을 산정하였습니다.

[감정평가 요약] - 담보감정평가액 299,000백만원 / 시세감정평가액 312,000백만원

(단위:원)

구분		울산점	구미광평점	시화점	합계
담보 감정 평가	원가법	107,450,179,200	67,899,747,000	73,424,395,100	248,774,321,300
	거래사례비교법	162,167,000,000	82,799,000,000	66,166,000,000	311,132,000,000
	수익환원법	169,199,000,000	86,240,000,000	59,159,000,000	314,598,000,000
	결정가액	154,000,000,000	81,000,000,000	64,000,000,000	299,000,000,000
시세 감정 평가	원가법	110,214,529,200	69,771,027,000	74,778,750,100	254,764,306,300
	거래사례비교법	170,656,000,000	87,192,000,000	69,627,000,000	327,475,000,000
	수익환원법	175,916,000,000	89,664,000,000	61,507,000,000	327,087,000,000
	결정가액	161,000,000,000	85,000,000,000	66,000,000,000	312,000,000,000

9) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit 전략)

- 이 투자신탁의 **신탁계약기간은 8년이지만 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자산의 중도매각을** 고려할 수 있습니다.
- 신탁계약기간 만기 전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도 매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 3,246.42 억원으로 매각을 진행할 경우, 매각이익 및 매각손실 없이 원금 회수가 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정 변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산 매입 이후 경제상황 및 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- **그러나 자산가치 하락 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치(수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.**

※ 비교지수: 해당사항 없음

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수의 기재를 생략하였으며, 투자 판단시 유의하시기 바랍니다.

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입·운용·처분관련 위험으로 구분할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

1. 부동산 자산의 매입단계 관련 위험

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분할 수 있으며 집합투자업자는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러 가지 위험관리방안을 강구하고 있습니다.

- ▶ 법률적 위험 : 법무법인 광장을 통해 법률실사를 시행하였으며, 적법한 매매절차, 채권자취소권 및 부인권 관련사항, 소유권 및 담보권 현황, 임대차계약현황, 인허가관련사항, 보험 및 환경관련 사항 등을 검토하였습니다.
- ▶ 경제적 위험 : 부동산의 매입가격 산정은 제일감정평가법인으로부터 감정평가금액을 받아 매매 가격에 대한 공정성을 높였습니다(시세감정평가액 3,120억원, 담보감정평가액 2,990억원). 부동산 담보대출의 경우에는 대출약정금액의 120% 한도로 대출기관에서 근저당권을 설정할 예정입니다.
- ▶ 물리적 위험 : 메이트플러스를 통해 임대면적 검토 및 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 발생 예상되는 자본적 지출비용 및 유지관련비용 등을 추정하였습니다.

2. 부동산 자산의 운용단계 관련 위험

일반적으로 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험, 임차인의 신용위험이 있습니다. 이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산은 홈플러스(주)와 20년간 장기임대차계약이 체결될 예정으로 임대 안정성을 제고 하였으나, 홈플러스(주)의 사업내용 및 부동산 경기에 따라 공실이 발생할 수 있습니다. 운용상의 각 종 제비용과 부담주체에 대해서는 임대차계약서 등에서 이를 면밀히 검토하였지만 향후 세제 변화, 급격한 물가상승, 금융시장 변동 등으로 인한 비용 증가로 수익률이 악화될 가능성은 있습니다.

3. 부동산 자산의 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 8년이지만 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 경제 및 부동산 시장 상황에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각할 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가액에 따라 투자손실이 발생 할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 3,246.42억원을 하회하는 가격으로 매각시 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.

4. 투자신탁 해지관련 위험

이 투자신탁의 투자신탁 해지 이후 투자신탁재산과 관련하여 수익이나 비용 등이 추가로 발생한 경우 투자신탁 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가로 발생한 업무를 계속 수행해야 하며, 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익자에게 귀속하거나 수익자가 부담합니다.

※ 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리는 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 변경될 수 있습니다. 이러한 경우 관련사항을 수시 공시할 예정입니다.

다. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 홈플러스 3개 점포(울산점, 구미광평점, 시화점)에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

이 투자신탁은 실적배당상품으로 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않습니다. 따라서, 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 아래의 내용은 이 투자신탁 상품 투자 시 인지해야 할 위험들을 상세히 기재하고 있으나, **아래의 내용이 이 투자신탁에 의한 투자로 인하여 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다.**

가. 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당 상품으로 예금자보호법에 따라 보호되지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 보호되지 아니합니다.
부동산시장 환경변화 위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
정치/법률적 위험	투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 의해 영향을 받을 수 있습니다.
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동 위험	투자대상 부동산의 매각이 지연되어 부동산담보대출기간을 초과하여 담보대출 기간을 연장하거나 Refinancing하여야 하는 경우, 해당 시점의 시장 상황 등에 따라 금리가 상승할 경우 수익률에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
투자신탁 청산에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

나. 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 아니할 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에

	상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획 시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적 지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적 지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대 수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.
공정가액 산정 위험	시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적정한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러 가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.

다. 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
상장 거래 시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구조로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산 가치를 의미하는 1좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구조 운용구조는 복잡한 결제 과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류

	등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다.
과세 위험	과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다. ※ 과세대상자산의 예 : 채권 투자 시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 ※ 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등

(주1) 위 내용은 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 파악된 이 투자신탁의 주요 투자위험을 명시한 것으로 이 투자신탁에서 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다. 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 '투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 10. 집합투자기구의 투자위험'을 참고하시기 바랍니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 (2) 등급 높은 위험

유경PSG자산운용(주)은 이 집합투자기구의 **투자대상자산의 종류 및 위험도**를 감안하여 **위험 등급을 분류**하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산 등을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 **6등급 중 2등급에 해당되는 높은 위험** 수준의 투자위험을 지니고 있습니다. 따라서 이 투자 상품은 높은 수준의 투자수익을 추구하고 그에 따른 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합한 상품입니다.

또한 이 투자신탁은 투자 대상 자산을 매입하기 위하여 매입 부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매매이익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다. 위험등급 분류는 유경PSG자산운용(주)의 자체적인 기준에 따른 것이며, 투자자 본인이 판단하는 기준과 일치하지 않을 수 있습니다.

※ 증권신고서 작성일 현재 이 투자 상품은 '투자대상 자산의 종류 및 위험도' 기준으로 위험등급을 산정하였습니다.

[유경PSG자산운용 투자위험등급 기준]

위험등급	분류기준	상세설명(주)
1등급	매우 높은 위험	- 레버리지 등 수익구조가 특수하여 투자시 주의가 필요한 집합투자기구 - 최대손실률이 20%를 초과하는 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 부동산개발사업에 직접 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

2등급	높은 위험	- 고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 - 레버리지(차입)을 일으키는 실물형부동산집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3등급	다소 높은 위험	- 고위험자산에 80% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 최대손실률이 20% 이하인 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
4등급	보통 위험	- 고위험자산에 50% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5등급	낮은 위험	- 저위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 수익구조상 원금보존추구형 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
6등급	매우 낮은 위험	- 단기금융집합투자기구(MMF) - 단기 국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

1. "고위험자산"은 주식, 상품, REITs, 투기등급채권(BB+등급 이하), 파생상품 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산
2. "중위험자산"은 채권(BBB-등급 이상), CP(A3등급 이상), 담보부 대출 및 대출채권 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산
3. "저위험자산"은 국공채, 지방채, 회사채(A-등급 이상), CP(A2-등급 이상), 현금성 자산 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산
4. 해외투자펀드는 국내펀드 분류기준을 준용하되 환헤지여부·투자국가 등을 고려하여 필요시 위험등급을 조정함
5. 위에 명시되지 않은 펀드의 위험 등급은 투자대상·손실가능성 등을 고려하여 집합투자업자가 정함

※ 이 위험등급 분류는 유경PSG자산운용(주)의 내부 기준에 따른 위험등급입니다. 판매회사는 판매회사별 특성을 반영하여 위험등급을 재분류 할 수 있습니다.

11. 매입, 환매 및 전환 기준

가. 매입

(1) 수익증권의 발행

이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 설정 후 최초로 모집하는 경우를 제외하고 다음의 경우에 한하여 수익증권을 발행할 수 있습니다.

- (가) 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없다는 신탁업자의 확인을 받은 경우
- (나) 기존 투자자 전원의 동의가 있을 경우
- (다) 기존 수익자에게 집합투자증권의 보유비율에 따라 추가로 발행되는 집합투자증권의 우선 매수기회를 부여하는 경우
- (라) 그 밖에 기존 수익자의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 금융위원회가 정하여 고시하는 경우

(2) 매입방법

이 투자신탁의 수익증권을 취득하시려면 판매회사의 영업점에서 영업시간 중에 매입을 하셔야 합니다. 1좌 단위로 매입이 가능하며, 최초설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원입니다.

(3) 매입청구 시 적용되는 기준가격

매입청구 시 적용되는 기준가격은 투자자가 이 수익증권의 취득을 위하여 판매회사에 자금을 납입한 영업일의 다음영업일(17시 경과 후 납입한 경우에는 3영업일)에 공고되는 기준가격으로 합니다. 다만, 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때에는 투자신탁 최초설정일에 공고되는 기준가격으로 하며, 이때의 기준가격은 1,000원으로 합니다.

(4) 매입청구의 취소(정정)

이 투자신탁 수익증권의 매입청구의 취소 또는 정정은 모집기간 내 17시[오후5시]이전까지 가능합니다. 다만, 17시[오후 5시]경과 후 매입청구를 한 경우에는 당일 중 판매회사의 영업가능 시간까지만 매입의 취소 또는 정정이 가능합니다. 기준시점은 판매회사의 전산시스템에 의하여 거래전표에 표시된 시간으로 구분하여 처리합니다.

나. 환매

(1) 수익증권의 환매

이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 없습니다. 이 투자신탁은 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)할 예정이나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격 보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 이러한 이유로 이 투자신탁은 한국거래소에 상장되더라도 수익자가 이를 현금화하는 것은 어렵습니다. 따라서 이 투자신탁은 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

다. 전환

해당사항 없음

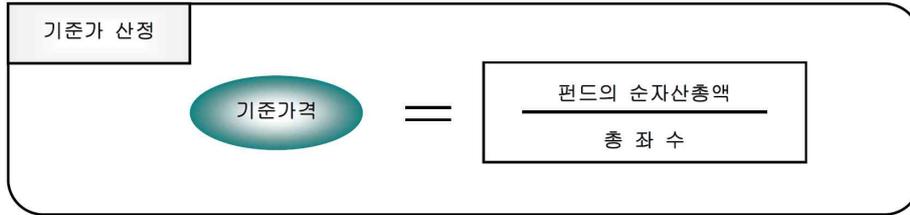
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

구 분	내 용
산정방법	기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.
산정주기	기준가격은 매일 산정합니다. 일반사무관리회사는 이 투자신탁 전체에 대한 기준가격 및 당해 종류 수익증권의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 통보하여야 합니다. 다만, 수익자가 없는 종류 수익증권의 기준가격은 산정·공고·게시하지 아니 합니다.
공시주기	산정된 기준가격을 매일 공고·게시합니다.

공시장소	판매회사 영업점 · 집합투자업자(www.rkpsg.com) · 판매회사 · 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷홈페이지
------	---

주1) 공휴일·국경일 등은 기준가격이 공시되지 않으며, 해외자산에 투자하는 집합투자기구의 경우 기준가격이 산정·공시되지 않는 날에도 해외시장의 거래로 인한 자산의 가격변동으로 인하여 집합투자기구재산의 가치가 변동될 수 있습니다.



주2) 기준가격은 매일 산정, 공고·게시하지만, 평가일 현재 신뢰할만한 시가가 없어 공정가액을 적용하는 평가대상 자산은 매일 해당하는 공정가액을 반영하지 않으므로 공고·게시된 기준가격은 실제 공정가액을 반영한 가치와 괴리가 있을 수 있습니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

(1) 집합투자재산의 평가원칙

구분	평가원칙
시가	증권시장(해외 증권시장을 포함함)에서 거래된 최종시가 또는 장내파생상품이 거래되는 파생상품시장(해외 파생상품시장을 포함함)에서 공표하는 가격. 다만, 다음 각 호의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 가격으로 평가할 수 있음 <ol style="list-style-type: none"> 1. 평가기준일이 속하는 달의 직전 3개월간 계속하여 매월 10일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권의 경우에는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 둘 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격 2. 해외 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권의 경우에는 둘 이상의 채권평가 회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
공정가액	평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액(집합투자재산에 속한 자산의 종류별로 다음 각 호의 사항을 고려하여 집합투자재산평가위원회가 법 제 79 조 제 2 항에 따른 충실의무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가격)으로 평가하여야 함 <ol style="list-style-type: none"> 1. 투자대상자산의 취득가격 2. 투자대상자산의 거래가격 3. 투자대상자산에 대하여 다음 각 목의 자가 제공한 가격 <ul style="list-style-type: none"> 가. 채권평가회사 나. 「공인회계사법」에 따른 회계법인 다. 신용평가업자 라. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 마. 인수업을 영위하는 투자매매업자 바. 가목부터 마목까지의 자에 준하는 자로서 관련 법령에 따라 허가·인가·등록 등을 받은 자 사. 가목부터 바목까지의 자에 준하는 외국인 4. 환율 5. 집합투자증권의 기준가격

(2) 집합투자재산의 평가방법

대상자산	평가방법
부동산 등	부동산의 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가격에 의하여 평가한다.(다만, 부동산의 시장가치, 자산가치의 현저한 변동 등이 발생한 때에는 집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 '부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 따른 감정평가업자가 제공한 가격 등을 고려하여 평가함) 부동산의 취득 후 1년이 경과한 때에는 매 1년마다 '부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률'에 따른 감정평가업자가 제공한 가격 등을 고려하여 집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 평가함
상장채무증권	상장채무증권(평가기준일이 속하는 달의 직전 3월간 계속 매월 10일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권에 한한다)의 평가는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 2이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
비상장채무증권 및 기타 채무증권	비상장채무증권, 기업어음 및 원화로 표시된 양도성예금증서 등 비상장채무증권과 유사한 증권 등은 2이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
기타자산	집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

(3) 집합투자재산평가위원회의 구성 및 업무 등

구분	주요내용
구성	대표이사, 평가업무 담당임원, 운용업무 담당임원, 준법감시인, 리스크관리본부장, 기타 위원장이 지명하는 자
업무	집합투자재산평가위원회는 다음의 사항을 심의·의결한다. 1. 집합투자재산 평가의 일관성 유지에 필요한 사항 2. 집합투자재산의 공정가액 평가에 관한 사항 3. 채권평가회사의 선정 및 변경과 채권평가회사가 제공하는 가격의 적용에 관한 사항 4. 부실채권등 부실자산의 분류 및 평가에 관한 사항 5. 집합투자재산 평가 오류의 수정에 관한 사항 6. 집합투자재산에 속한 자산의 종류별 평가기준에 관한 사항 7. 미수금 및 미지급금 등의 평가방법에 관한 사항 8. 기타 자산의 평가에 관하여 관련법규 및 신탁계약서에서 위임한 사항

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

구분	내 용		부과기준
명칭(Class)	선취수수료-오프라인형(A)	수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)	-
가입자격	주1)	주2)	-
수수료율	선취판매 수수료	납입금액의 2.00%이내	납입금액
	후취판매 수수료	-	-
	환매수수료	-	-
	전환수수료	-	-

주1) 선취수수료-오프라인형(A) 수익증권 가입자격 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

주2) 수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I) 수익증권 가입자격 : 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자가 가입할 수 있는 수익증권

- 가. 법시행령 제10조 제2항 및 금융투자업규정 제1-4조에서 정하는 기관투자자
- 나. 최초 납입금액이 20억원 이상인 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

※ **집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가 입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다.**

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

명칭(클래스)	지급비율(%) 및 지급시기	
	집합투자업자 자산운용매입보수	집합투자업자 자산운용매각보수
A,C-I*)	2,402,000,000원 (매입금액의 0.80%) (투자신탁 설정액의 약 2.24%)	매각금액의 0.80% (단, 매각차익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음)

*) 명칭: 선취수수료-오프라인형(A), 수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)

주1) 매입(매각)금액 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매매하는 경우 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.

주2) 자산운용매각보수 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다. 다만, 매각차익[매각차익=매각금액-매입금액-취득부대비용(대출관련수수료 포함)-매각부대비용(단, 매각부대비용은 매각금액의 0.5%를 한도로 함)-선취판매수수료]이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각보수를 지급하지 아니하고, 또한 자산운용매각보수 지급으로 매각차손이 발생할 경우에는 자산운용매각보수는 매각차익 한도 내에서 지급하며, 집합투자업자는 자신이 지급받는 자산운용매각보수를 한도로 매각부대비용을 부담하고, 이를 초과한 매각부대비용은 이 투자신탁이 부담합니다.

- ① 자산운용매각보수율 : 매각금액의 0.8%(단, 매각차익을 한도로 함). 매각금액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 하고, 자산운용매각보수는 부가가치세법상 부가가치세(VAT)를 포함하지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.
- ② 지급방법 : 매각대금 입금이 완료된 날(만일 부동산 등이 동시에 매각되지 않을 경우, 최종 매각대금의 입금이 완료된 날)로부터 10일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.
- ③ 기타 : 집합투자업자가 지급받는 자산운용매각보수에는 매각부대비용이 제외되었으며, 매각부대비용은 이 투자신탁이 부담합니다.

※ **매각보수산식에 따른 매각금액 시나리오별 자산운용매각보수 예시**

(단위:억원)

구분	기준금액(3,246.42 억원)				
	96%	98%	100%	102%	104%
매각금액	3,116.56	3,181.49	3,246.42	3,311.35	3,376.28
매입금액	3,002.57	3,002.57	3,002.57	3,002.57	3,002.57
취득부대비용	206.16	206.16	206.16	206.16	206.16
매각부대비용	15.58	15.91	16.23	16.56	16.88
선취판매수수료	21.46	21.46	21.46	21.46	21.46
매각차익	(129.21)	(64.61)	0.00	64.60	129.20
자산운용매각보수	0.00	0.00	0.00	26.49	27.01

주1) 부동산 매각금액 기준금액은 매입금액(3,002.57억원), 취득부대비용(206.16억원), 매각부대비용(16.23억원), 선취판매수수료(21.46억원)의 합산액

주2) 취득부대비용은 집합투자업자매입보수(24.02억원), 소유권이전비용(141.24억원), 담보설정비용(6.00억원), 대출관련수수료(30.21억원), 부가가치세 매입세액 불공제(1.65억원), 실사비용(3.04억원)의 합산액

주3) 자산운용매각보수 = 매각금액의 0.8%(단, 매각차익을 한도로 함), 선취판매수수료 = 모집금액(1,073억원) × 2.0%

주4) 매각차익은 '매각금액-매입금액-취득부대비용(대출관련수수료 포함)-매각부대비용(단, 매각부대비용은 매각금액의 0.5%를 한도로 함)-선취판매수수료'이며, 매각차익이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각

보수를 지급하지 않음

(2) 지속적 발생 보수 및 비용

구분	지급비율 (연간,%)		지급시기
	선취수수료-오프라인 (A)	수수료미징구-오프라인-고액 (C-I)	
집합투자업자보수	0.200		매 회계기간 후급 /투자신탁 해지시
판매회사보수	0.200	0.010	
신탁업자보수	0.030		
일반사무관리회사보수	0.025		
총보수	0.455	0.265	-
기타비용	-		사유 발생시
총보수·비용	0.455	0.265	-
동종유형 총 보수	0.706	0.706	
총보수비용 (피투자 집합투자기구 포함)	0.455	0.265	
증권거래비용	-		사유 발생시

- 주1) 기타비용은 주된 투자대상 부동산 관련 실사비용, 법률·재무·회계 자문비용, 증권의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.
- 주2) 각 보수를 수령하는 주체가 부가가치세법 상 부가가치세의 납세의무가 발생할 경우, 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.
- 주3) '동종유형 총 보수'는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총 보수비용을 의미합니다.
- 주4) 지속적 발생 보수 및 비용은 투자신탁 설정액 기준으로 계산됩니다. 다만, 자산운용관리보수와 판매회사보수에 관해서는 투자신탁의 순자산가치의 평균잔액 [매일의 투자신탁의 순자산가치를 보수계산기간의 초일부터 보수계상 당일까지 누적하여 합한 후에 보수계상 당일까지 누적하여 합한 후에 보수계산기간의 일수로 나눈 금액을 말한다] 이 투자신탁 설정액에 미달하게 되는 경우, 순자산가치의 1%와 투자신탁 설정액에 각각 보수율을 곱한 금액 중 작은 금액을 기준으로 산정합니다.

현재, 본 투자를 실행하기 위해 지급예정인 실사비용 및 기타 매입부대비용 내역은 아래와 같습니다.

항목	금액(VAT 별도)	수행기관	비고
법률실사	100 백만원	법무법인 광장	법률실사 및 자문
재무실사	60 백만원	삼덕회계법인	재무자문
물리실사	60 백만원	메이트플러스	물리적 실사
감정평가	84 백만원	제일감정평가법인	부동산감정평가
기타 매입 부대비용	20,839 백만원	-	소유권이전비용(취득세 등) 담보설정비용

※ 향후 대출채권 관리상 가치평가, 채권관리 및 추심에 따른 법률자문, 회계자문 등에 추가 비용이 발생할 수도 있습니다.

- 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 아니합니다.
- 이 투자신탁과 관련된 매입부대비용 등 세부내역은 제2부. 9.집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조의 6)자금조달 및 사용계획 [매입관련 부대비용 및 예비비]를 참고하시기 바랍니다.

※ 보수 및 수수료에 관한 사항 중 기타비용이라 함은 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용으로 다음의 내역을 포함합니다.

1. 부동산에 대한 감정평가, 법률자문, 회계자문, 세무자문, 사업성평가, 시장분석, 물리적 실사비용, 부동산 중개, 매입 및 처분 자문수수료 등에 소요되는 비용
2. 신탁계약서 제15조의3의 규정에 의한 부동산업무의 위탁에 따른 비용
3. 차입금의 이자 및 자금 차입에 소요되는 제세공과금과 기타 제반 비용
4. 부동산 및 증권 등 자산의 매매수수료
5. 부동산의 관리, 증축 및 개발에 관계된 보수 및 비용
6. 증권 등 자산의 예탁 및 결제비용
7. 투자신탁재산의 회계감사비용
8. 수익자명부 관리비용
9. 전체 수익자로 구성된 수익자총회 관련비용
10. 자산관리를 위한 자산관리회사에 지불하는 보수
11. 이 투자신탁의 설정과 관련하여 소요되는 비용
12. 수익증권 상장 또는 등록에 따른 상장수수료 또는 등록수수료, 연부과금 및 제비용
13. 투자신탁재산에 관한 소송비용(집합투자업자의 귀책사유인 경우는 제외)
14. 부동산 및 증권 등 자산의 가격정보비용
15. 투자신탁재산의 운용에 필요한 지적재산권비용
16. 부동산 관리회사에 지급하는 수수료 및 제반 비용
17. 부동산 매입 또는 매각 및 보유에 따른 제세공과금과 부동산의 관리·유지 보수와 관련된 비용을 포함한 기타 제반 비용
18. 기타 이에 준하는 비용으로 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용

주1) 증권거래비용은 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 증권거래비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하였으며, 이 투자신탁과 운용방법이 유사한 다른 투자신탁이 존재하지 아니하여 증권거래비용 비율을 기재하지 아니합니다.

주2) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평균액(보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다. 다만, 이 투자신탁은 작성기준일 현재 설정되지 아니하여 기타비용 비율을 기재하지 않으며 따라서 총보수·비용 비율은 기타비용 비율을 합산하지 아니한 수치입니다.

주3) 자산운용보수 및 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니 됩니다.

<1,000만원을 투자할 경우 투자자가 부담하게 되는 수수료 및 보수·비용의 투자기간별 예시>

(단위: 천원)

구분	투자기간					
	1년 후	2년 후	3년 후	4년 후	5년 후	8년 후
선취수수료-오프라인형 (A)	286	374	465	560	659	796
수수료미징구-오프라인-고액거래자형(C-I)	49	100	153	208	266	346

주1) 투자자가 1,000만원을 투자했을 경우 직, 간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수, 비용을 누계 액으로 산출한 것으로, 수수료율 및 총보수, 비용 비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타 비용은 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익배분

(1) 이익분배

- ① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금(이하 "이익(분배)금"이라 한다) 및/또는 투자신탁재산 중 보유현금을 고려하여 이익금을 초과하여 분배할 필요가 있는 경우 이익금을 초과하여 분배하는 금액(이하 "이익초과분배금"이라 한다)을 다음 각 호에 따라 수익자에게 분배합니다. 다만, 집합투자업자는 법 제238조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익 또는 법 제240조 제1항의 회계처리기준에 따른 매매이익을 유보할 수 있고, 법 제242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우에도 분배를 유보할 수 있습니다.
 1. 지급일: 회계기간 종료일로부터 익 영업일 이내
 2. 지급금액: 집합투자업자가 정하는 금액
- ② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 이익금 및/또는 이익초과분배금을 판매회사를 경유하여 수익자에게 현금으로 분배합니다.

[집합투자재산의 매매 및 평가이익 유보에 따른 안내 사항]

최초설정일 이후 매년 결산 및 분배시, 투자신탁의 회계기간동안 집합투자재산의 운용에 따라 발생한 이익금 중 집합투자재산의 매매 및 평가 이익은 분배되지 않고 보유기간 동안의 손익을 합산하여 환매할 때 해당 환매분에 대하여 과세됩니다(다만, 분배를 유보할 수 없는 이자 및 배당 소득 등은 매년 결산 및 분배되어 과세됩니다). 이 경우 환매년도에 과세된 보유기간 동안의 매매 및 평가 이익을 포함한 연간 금융소득이 금융소득종합과세 기준금액을 초과할 경우 과세부담이 증가하여 불리하게 작용하는 경우가 발생할 수 있으니 주의하시기 바랍니다.

(2) 이익분배금 등에 의한 수익증권의 매수

수익자는 이 투자신탁의 이익분배금 및 이익초과분배금으로 당해 수익증권을 매수할 수 없습니다.

(3) 상환금등의 지급

- ① 집합투자업자는 신탁계약기간이 종료되거나 투자신탁을 해지하는 경우 지체 없이 신탁업자로 하여금 투자신탁원본의 상환금 및 이익금(이하 "상환금등"이라 한다)을 판매회사를 경유하여 수익자에게 지급합니다.
- ② 집합투자업자가 이 투자신탁을 해지하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 얻어 투자신탁재산인 자산으로 수익자에게 상환금 등을 지급할 수 있습니다.
- ③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 부동산 및 증권 등 자산의 매각지연 등의 사유로 인하여 상환금등의 지급이 곤란한 경우에는 전자등록기관 또는 판매회사를 통하여 그 사실을 통지하여야 합니다.

(4) 중도상환금 등의 지급

- ① 집합투자업자는 부동산 등에 투자하여 운용한 투자신탁재산이 전부 또는 일부가 회수된 경우, 집합투자업자의 결정에 따라 사유발생일로부터 30영업일 이내에 회수된 투자자금에 상당하는 투자신탁 원본의 상환금(이하 "중도상환금"이라 한다)을 지급할 수 있습니다.
- ② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 중도상환금을 지급하는 경우 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금도 함께 지급할 수 있습니다.
- ③ 집합투자업자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 중도상환금 등을 수익자에게 현금으로 지급합니다.

(5) 이익분배금, 중도상환금 및 상환금 등의 시효 등

- ① 이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 수익자가 그 지급개시일(판매회사가 수익자에게 이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 또는 상환금등을 지급하는 날을 말한다)부터 5년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있습니다.
- ② 신탁업자가 이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 판매회사에게 인도한 후에는 판매회사가 수익자에 대하여 그 지급에 대한 책임을 부담합니다.

나. 과세

투자소득에 대한 과세는 소득이 발생하는 투자신탁 단계에서의 과세와 수익자에게 이익을 분배하는 단계에서의 과세로 나누어집니다.

(1) 투자신탁에 대한 과세 - 별도의 소득과세 부담이 없는 것이 원칙

투자신탁 단계에서는 소득에 대해서 별도의 세금 부담을 하지 않는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 투자신탁재산에 귀속되는 이자·배당소득은 귀속되는 시점에는 원천징수하지 아니하고 수익자가 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 집합투자기구로부터의 이익으로 원천징수하고 있습니다.

펀드에서 외국납부세액 발생시 펀드 단계에서는 국세청으로부터 외국납부세액 환급절차가 없으며, 원천징수의무자(판매사 등)가 투자자에게 펀드 소득 지급 시 투자자가 납부할 세액(이자·배당소득)에서 투자자별 외국납부공제 금액을 차감하여 원천징수 합니다. (2025년 1월 1일 이후부터 적용)

발생 소득에 대한 세금 외에 투자재산의 매입, 보유, 처분 등에서 발생하는 취득세, 등록세, 증권거래세 및 기타 세금에 대해서는 투자신탁의 비용으로 처리하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구로서 부동산 소유로 인한 세금이 발생할 수 있습니다.

(2) 수익자에 대한 과세 - 원천징수 원칙

수익자는 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하게 되며, 투자신탁의 수익증권을 계좌간 이체, 계좌의 명의 변경, 실물양도의 방법으로 거래하는 경우에도 보유기간 동안 발생한 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하고 있습니다. 다만, 해당 집합투자기구로부터 의 과세이익을 계산함에 있어서 집합투자기구가 투자하는 증권시장에 상장된 증권(채권 및 외국집합투자증권 등 제외) 및 이를 대상으로 하는 선물, 벤처기업의 주식 등에서 발생하는 매매·평가 손익을 분배하는 경우 당해 매매·평가 손익은 과세대상인 배당소득금액에서 제외하고 있습니다.

(3) 수익자에 대한 과세율 - 개인 15.4%(주민세 포함), 일반법인 15.4%(지방소득세 포함)

거주자 개인이 받는 집합투자기구로부터의 과세이익에 대해서는 15.4%(소득세14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수 됩니다. 이러한 소득은 개인의 연간 금융소득(이자소득 및 배당소득) 합계액이 2천만원 이하인 경우에는 분리과세 원천징수로 납세의무가 종결되나, 연간 금융소득(이자소득 및 배당소득) 합계액이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.

내국법인이 받는 투자신탁의 과세이익은 15.4%(법인세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수(금융기관 등의 경우에는 제외)됩니다. 이러한 소득은 법인의 결산 시점에 투자신탁으로부터 받게 되는 소득과 법인의 다른 소득 전체를 합산한 소득에 대하여 법인세율을 적용하여 과세하며, 이전에 납부한 원천징수세액은 기납부세액으로 공제받게 됩니다.

(4) 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 배당소득에 대한 과세 특례

- ① 거주자가 다음 각 호에 해당하는 신탁, 회사 또는 조합(이하 “공모부동산집합투자기구”라 한다)의 지분증권 또는 수익증권(이하 “공모부동산집합투자기구의 집합투자증권”이라 한다)에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 해당 거주자가 보유하고 있는 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 중 거주자별 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정한다)에 대해서는 9.9% (소득세 9%, 지방소득세 0.9%)의 세율로 원천징수 됩니다.
 - 1. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제229조 제2호에 따른 부동산집합투자기구(같은 법 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구를 제외한다)
 - 2. 부동산투자회사법 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사
 - 3. 집합투자재산의 투자액 전부를 제1호 또는 제2호에 투자(투자대기자금의 일시적인 운용 등을 위하여 조세특례제한법시행령으로 정하는 경우를 제외한다)하는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 집합투자기구(같은 법 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구를 제외한다) 및 부동산투자회사법 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사
- ② 제1항에도 불구하고 원천징수의무자는 거주자가 투자일부터 3년이 되는 날 이전에 제1항을 적용받는 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권의 소유권을 이전하는 경우(대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우는 제외한다)에는 제1항에 따라 거주자가 과세특례를 적용받은 소득세에 상당하는 세액을 추징하여 소유권을 이전한 날이 속하는 달의 다음 달 10일까지 원천징수 관할 세무서장에게 납부하고 그 내용을 해당 거주자에게 즉시 통보하여야 한다. 이 경우 그 기한 내에 납부하지 아니하거나 납부하여야 할 세액에 미달하게 납부한 경우에는 해당 원천징수의무자는 그 납부하지 아니한 세액 또는 미달하게 납부한 세액의 100분의 10에 해당하는 금액을 추가로 납부하여야 합니다.

(5) 퇴직연금제도의 세제

투자신탁에서 발생한 이익에 대하여 원천 징수하지 않으며 투자자는 퇴직연금 수령 시 관련세법에 따라 세금을 부담하여 일반 투자신탁 투자 시와는 상이한 세율이 적용됩니다.

- ① 세액공제: 근로자의 추가부담금은 연금저축과 합산(퇴직연금계좌에 납입한 금액+연금저축계좌에 납입한 금액 중 최대 600만원 이내의 금액)하여 연간 900만원 한도까지 12%(또는 15%) 세액공제
- ② 과세이연: 투자신탁의 결산으로 인한 재투자시 재투자 수익에 대하여 원천징수하지 아니하고, 연금 수령시 연금수령 방법에 따라 과세
- ③ 퇴직연금 수령 방법에 따른 과세체계: 연금인출, 연금외인출 등 연금의 인출방식에 따라 과세체계가 다르게 결정

※ 상기 투자소득에 대한 과세내용 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.

제 3 부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

이 투자신탁의 재무제표는 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 의한 기업회계기준 중 투자신탁에 관한 회계기준에 따라 작성되었으며, 동 재무제표에 대한 회계감사법인 및 감사의견은 다음과 같습니다.

기간	회계감사법인	감사의견
제19기(2024.08.21 ~ 2024.11.20)	한일회계법인	적정
제18기(2024.05.21 ~ 2024.08.20)	한일회계법인	적정
제17기(2024.02.21 ~ 2024.05.20)	한일회계법인	적정

가. 요약재무정보

(단위 : 원)

재무상태표			
항목	19기	18기	17기
	2024.11.20	2024.08.20	2024.05.20
운용자산	311,857,456,024	322,863,534,512	322,835,053,887
부동산/실물자산	306,900,000,000	317,870,606,050	317,870,606,050
현금 및 예치금	4,957,456,024	4,992,928,462	4,964,447,837
기타자산	170,665,256	323,972,708	476,254,657
자산총계	312,028,121,280	323,187,507,220	323,311,308,544
운용부채	214,100,000,000	214,100,000,000	214,100,000,000
기타부채	4,246,085,810	4,741,694,545	4,639,925,582
부채총계	218,346,085,810	218,841,694,545	218,739,925,582
원본	107,300,000,000	107,300,000,000	107,300,000,000
결손금	13,617,964,530	2,954,187,325	2,728,617,038
자본총계	93,682,035,470	104,345,812,675	104,571,382,962

손익계산서			
항목	19기	18기	17기
	2024.11.20	2024.08.20	2024.05.20
운용수익	(6,209,268,666)	4,639,445,979	4,113,496,890
운용비용	2,689,281,929	2,649,789,656	2,149,471,034
당기순이익	(8,898,550,595)	1,989,656,323	1,964,025,856
매매회전율	0	0	0

주1) 요약재무정보 사항중 매매회전율이란 주식매매의 빈번한 정도를 나타내는 지표로서 해당 운용기간동안 매도한 주식가액을 같은 기간동안 평균적으로 보유한 주식가액으로 나누어 산출합니다. 1회계년도동안의 평균적인 주식투자규모가 100억원이고, 주식매도금액 또한 100억원인 경우 매매회전율은 100%(연기준)로 합니다.

주2) 위 재무제표는 운용 펀드를 대상으로 제작되었습니다. 다만, 재무상태표의 부채 및 자본항목과 손익계산서의 비용항목은 각 개별 종류 수익증권의 해당 항목 값을 합산한 금액입니다.

(1) 주식의 매매회전율

(단위 : 주, 백만원, %)

매매회전율						
주식 매수		주식 매도		당기 보유 주식 평균금액(B)	매매회전율 (A/B)	동종 유형 평균 매매회전율
수량	금액	수량	금액(A)			
0	0	0	0	0	0	5.45

* 동종유형 평균 매매회전율은 한국금융투자협회에서 제공하는 최근기준 동종유형 평균 매매회전율을 의미합니다.

(2) 운용과정에서 발생하는 거래비용

(단위 : 백만원)

구 분	당기			전기		
	거래금액 (A)	거래비용		거래금액 (A)	거래비용	
		금액(B)	비율(B/A)		금액(B)	비율(B/A)
주식	0	0	0	0	0	0
주식 이외의 증권(채권 등)	0	0	0	0	0	0
장내파생상품	0	0	0	0	0	0
장외파생상품	0	0	0	0	0	0
합계	0	0	0	0	0	0

주1) 운용과정에서 발생하는 거래비용을 자산별로 구분하였으며 장외 채권거래, 포워드(장외파생상품) 등과 같이 별도 수수료 미발생 등으로 거래비용의 객관적인 산출이 어려운 항목은 제외되었습니다.

나. 재무상태표

(단위 : 원)

항목	19기	18기	17기
	2024.11.20	2024.08.20	2024.05.20
자산			
I. 운용자산	311,857,456,024	322,863,534,512	322,835,053,887
(1) 현금과 예치금	4,957,456,024	4,992,928,462	4,964,447,837
(2) 부동산과 실물자산	306,900,000,000	317,870,606,050	317,870,606,050
1. 토지	184,981,428,220	191,649,204,685	191,649,204,685
2. 건물	121,918,571,780	126,221,401,365	126,221,401,365
II. 기타자산	170,665,256	323,972,708	476,254,657
1. 미수수익	5,554,923	5,952,231	4,655,287
2. 부동산미수금	0	0	869,563
3. 부가가치세 선급금	12,148,189	12,096,189	11,843,375
4. 선급비용	152,962,144	305,924,288	458,886,432
자산총계	312,028,121,280	323,187,507,220	323,311,308,544
부채			

유경공모부동산투자신탁제3호

I. 운용부채	214,100,000,000	214,100,000,000	214,100,000,000
1. 차입금	201,400,000,000	201,400,000,000	201,400,000,000
2. 임대보증금	12,700,000,000	12,700,000,000	12,700,000,000
II. 기타부채	4,246,085,810	4,741,694,545	4,639,925,582
1. 미지급보수	166,413,924	166,413,924	162,796,230
2. 미지급이익분배금	1,765,226,610	2,215,226,610	2,167,069,510
3. 부가가치세예수금	326,203,313	342,399,048	292,404,871
4. 미지급비용	1,529,982,297	1,529,830,117	1,529,830,125
5. 부동산선수금	458,259,666	487,824,846	487,824,846
부채총계	218,346,085,810	218,841,694,545	218,739,925,582
자본			
I. 원본	107,300,000,000	107,300,000,000	107,300,000,000
II. 결손금	13,617,964,530	2,954,187,325	2,728,617,038
자본총계	93,682,035,470	104,345,812,675	104,571,382,962
부채 및 자본총계	312,028,121,280	323,187,507,220	323,311,308,544

다. 손익계산서

(단위 : 원)

항목	19기	18기	17기
	2024.11.20	2024.08.20	2024.05.20
I. 운용수익	(6,209,268,666)	4,639,445,979	4,113,496,890
(1) 투자수익	4,761,337,384	4,639,445,979	4,113,496,890
1. 임대료등 수익	4,153,902,318	4,123,467,575	4,054,802,046
2. 기타수익	588,612,206	496,199,222	42,382,537
3. 이자수익	18,822,860	19,779,182	16,312,307
(2)매매차익과 평가차익	3,967,713,890	-	-
1. 부동산평가차익	3,967,713,890	-	-
(3) 매매차손과 평가차손	14,938,319,940	-	-
1. 부동산평가손실	14,938,319,940	-	-
II. 운용비용	2,689,281,929	2,649,789,656	2,149,471,034
1. 자산운용회사보수	108,181,696	108,181,696	105,829,920
2. 수탁회사보수	8,113,572	8,113,572	7,937,190
3. 판매회사보수	43,357,300	43,357,300	42,414,750
4. 일반사무관리회사보수	6,761,356	6,761,356	6,614,370
5. 기타수수료	2,069,620	1,917,440	1,913,800
6. 이자비용	1,757,250,270	1,757,250,262	1,719,049,179
7. 부동산관리비용	499,668,312	218,509,412	253,719,678
8. 제세금과 공과	263,879,803	505,698,618	11,992,147
III. 당기순이익	(8,898,550,595)	1,989,656,323	1,964,025,856

2. 연도별 설정 및 환매현황

가. A클래스 집합투자증권

(단위 : 억원, 백만좌)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자 지분수)	금액	좌수 (출자 지분수)	금액	좌수 (출자 지분수)	금액	좌수 (출자 지분수)	금액
2024.08.21 ~ 2024.11.20	0	393	0	0	0	0	0	352
2024.05.21 ~ 2024.08.20	0	394	0	0	0	0	0	393
2024.02.21 ~ 2024.05.20	0	395	0	0	0	0	0	394

나. C-I 클래스 집합투자증권

(단위 : 억원, 백만좌)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자 지분수)	금액	좌수 (출자 지분수)	금액	좌수 (출자 지분수)	금액	좌수 (출자 지분수)	금액
2024.08.21 ~ 2024.11.20	1	672	0	0	0	0	1	602
2024.05.21 ~ 2024.08.20	1	673	0	0	0	0	1	672
2024.02.21 ~ 2024.05.20	1	675	0	0	0	0	1	673

3. 집합투자기구의 운용실적

다음의 투자실적은 이 투자신탁의 과거 성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다. 투자실적 추이는 투자자의 투자판단에 도움을 드리하고자 작성된 것으로 연평균 수익률은 해당기간 동안의 평균수익률을 연도별 수익률은 기간 별 수익률 변동성을 나타낸 것입니다. 연평균 수익률 및 연도별 수익률에 관한 정보는 신고서 또는 투자설명서의 작성기준일로 산정한 수익률로서 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.

가. 연평균 수익률

(세전 기준, 단위 : %, 기준일 : 2024년 11월 20일)

구분	최근 1년	최근 2년	최근 3년	설정이후
기간	2023-11-21	2022-11-21	2021-11-21	2020-02-21

	~2024-11-20	~2024-11-20	~2024-11-20	~2024-11-20
A클래스 집합투자증권	-3.47	3.66	10.92	23.57
C-클래스 집합투자증권	-3.09	4.47	12.21	25.83

나. 연도별 수익률 추이

구분	최근 1년차	최근 2년차	최근 3년차	최근 4년차	최근 5년차
기간	2023-11-21 ~2024-11-20	2022-11-21 ~2023-11-20	2021-11-21 ~2022-11-20	2020-11-21 ~2021-11-20	2020-02-21 ~2020-11-20
A클래스 집합투자증권	-3.46	7.39	7.00	6.64	5.95
C-클래스 집합투자증권	-3.08	7.80	7.41	7.04	6.34

다. 집합투자기구의 자산구성현황

(기준일 : 2024년 11월 20일, 단위 : 억원, %)

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합 투자 증권	장 내	장 외		실물 자산	기 타			
원화	-	-	-	-	-	-	3,069	-	-	50	2	3,120
	-	-	-	-	-	-	(98.36)	-	-	(1.59)	(0.05)	(100.00)

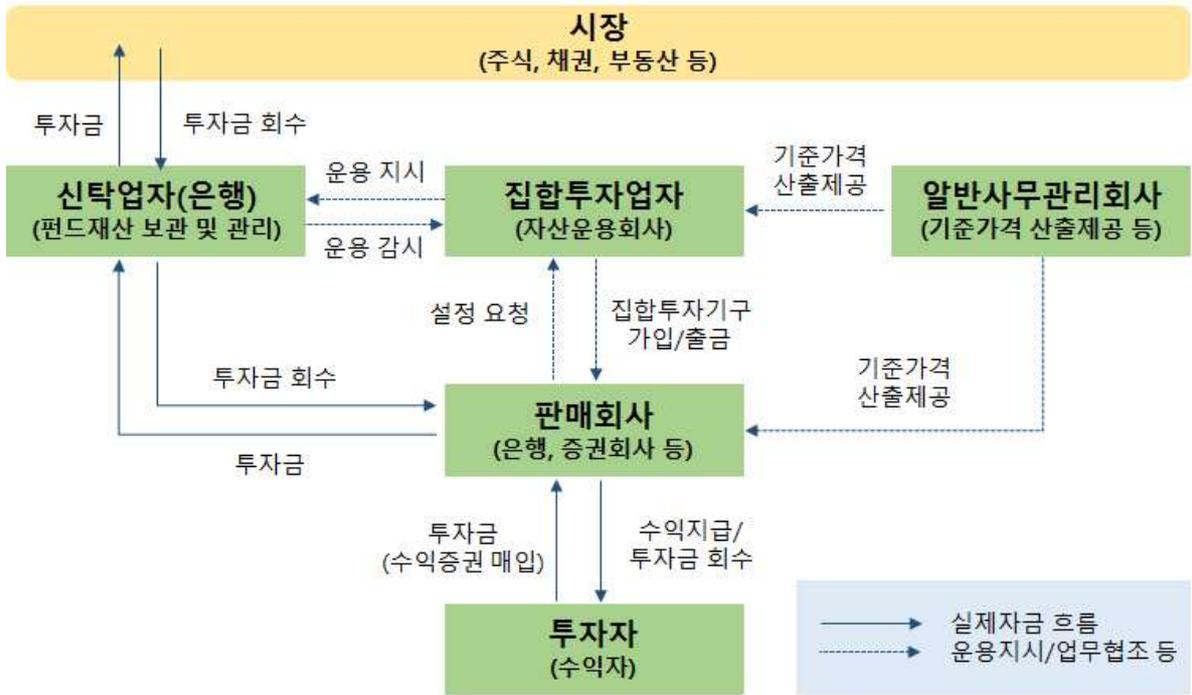
주1) () 내는 집합투자기구 자산총액 대비 비중을 나타냅니다

주2) 어음 : 양도성예금증서(CD) 및 어음을 말합니다.

주3) 장내파생상품은 파생상품의 거래에 따른 위탁증거금의 합계액을 말하며, 장내파생상품 평가액은 국내/외 파생상품별 구성현황에 기재합니다.

주4) 장외파생상품은 파생상품의 거래에 따른 손익을 말하며, 장외파생상품 평가액(명목계약금액이 있는 경우 명목계약금액을 포함함)은 국내/외 파생상품별 구성현황에 기재합니다.

제 4 부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항



투자자가 수익증권을 판매하는 판매회사(은행, 증권회사 등)에 수익증권의 취득을 위한 금전 등을 납입하는 경우, 판매회사는 집합투자업자에 투자신탁의 설정을 위해 집합투자업자에게 통보하고 투자신탁의 신탁업자에게 금전 등을 납입합니다. 집합투자업자는 판매회사에 수익증권을 발행하고 신탁업자가 보관/관리하고 있는 투자신탁재산을 증권 등에 투자하도록 운용지시 합니다. 투자자(수익자)는 집합투자업자가 운용한 운용결과에 대해 수익증권의 좌수에 따라 균등한 권리를 가지게 됩니다.

1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사개요

회 사 명	유경PSG자산운용(주)
주 소 및 연 락 처	서울시 영등포구 여의도동35-4 한국화재보험협회빌딩14층 (연락처: 02-2090-3300, http://www.rkpsg.com)
회 사 연 혁	1999.05. 다임인베스트먼트 설립 1999.07. 자산운용사 등록(금융감독원) 1999.10. 투자자문업 및 투자일임업 등록(금융감독원) 2003.12. 타이거자산운용(주)로 사명변경 2004.03. 굿앤리치자산운용(주)로 사명 변경 2006.11. 회사이전(남대문로4가 대한상공회의소9층) 2007.05. 블리스자산운용(주)로 사명 변경 2009.06 회사이전(여의도동35-4 한국화재보험협회빌딩14층) 2009.10 드림자산운용(주)로 사명변경 2014.04 유경PSG자산운용(주)로 사명변경

자 본 금	110억 원
주요주주현황	유경산업 외 특수관계인(98.0%)

나. 주요업무

(1) 주요업무

- ① 투자신탁의 설정·해지업무
- ② 투자신탁재산의 운용·운용지시업무

(2) 선관의무

- ① 선관의무 : 집합투자업자는 수익자에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 운용하여야 합니다.
- ② 충실의무 : 집합투자업자는 수익자의 이익을 보호하기 위하여 해당 업무를 충실하게 수행 하여야 합니다.

(3) 책임

- ① 집합투자업자가 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- ② 투자신탁의 회계감사인이 수익자에 대하여 손해를 배상할 책임이 있는 경우로서 해당 투자신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 이사·감사(감사위원회가 설치된 경우에는 감사위원회의 위원을 말한다)에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 회계감사인과 집합투자업자의 이사·감사는 연대하여 손해를 배상할 책임을 집니다.
- ③ 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

집합투자업자·신탁업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 수익자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

다. 최근 3개 사업연도 요약 재무내용

(단위 : 백만원)

<재무상태표>				<포괄손익계산서>			
계정과목	25기 (23'12)	24기 (22'12)	23기 (21'12)	계정과목	25기 (23'01~ 23'12)	24기 (22'01~ 22'12)	23기 (21'01~ 21'12)
현금 및 예치금	18,176	4,212	8,196	영업수익	40,289	12,028	21,319
당기손익 인식금융자산	26,423	31,046	29,731	영업비용	22,412	7,958	11,740
상각후원가 측정유가증권	500	500	1,000	영업이익 (손실)	17,877	4,070	9,579
관계기업투자	11,142	1,318	986	영업외수익	133	289	313
				영업외비용	230	91	33
				법인세비용	17,780	4,268	9,859

유형자산	480	594	378
무형자산	147	294	441
기타자산	678	1,079	981
자산총계	57,546	39,043	41,713
기타금융부채	3,588	429	1,083
기타부채	757	568	2,514
당기법인세부채	3,222	1,184	1,684
이연법인세부채	105	0	741
부채총계	7,672	2,181	6,022
보통주자본금	11,026	11,026	11,026
기타포괄손익누계액	0	0	0
이익잉여금	38,848	25,836	24,664
자본총계	49,874	36,862	35,691

차감전손익			
법인세비용	3,664	892	2,115
당기순손익	14,116	3,376	7,744
포괄손익	14,116	3,376	7,744

라. 운용자산규모

[2025.01.31. 현재 / 단위: 억원]

구분	증 권				파생형	부동산	혼합자산	총 계
	주식형	혼합주식형	혼합채권형	재간접				
수탁고	955	424	55	1	171	1,700	1,978	5,283

* 한국금융투자협회 회사별설정규모(설정원본+계약금액 기준) 2025.01.31일자 조회 기준

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 신탁업자

회사명	우리은행
주소 및 연락처	서울특별시 중구 소공로 51(회현동 1가) (연락처: 02-2002-3000, www.wooribank.com)

(1) 주요업무

1. 집합투자재산의 보관 및 관리
2. 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행
3. 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 집합투자증권의 환매대금 및 이익금의 지급
4. 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시 등에 대한 감시
5. 집합투자재산에서 발생하는 이자·배당·수익금·임대료 등의 수령
6. 투자증권의 상환금의 수입

- 7. 여유자금 운용이자의 수입
- 8. 금융위원회가 인정하여 고시하는 업무

(2) 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 의무와 책임

1. 의무

- 신탁업자는 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 투자자의 이익을 보호하여야 합니다.
- 신탁업자는 그 신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 운용지시 또는 운용행위가 법령, 신탁계약 또는 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함) 등을 위반하였는지 여부에 대하여 확인하고 위반사항이 있는 경우에는 그 집합투자업자에 대하여 그 운용지시 또는 운용행위의 철회·변경 또는 시정을 요구하여야 합니다.
- 신탁업자는 집합투자업자가 위의 내용에 따른 요구를 3영업일 이내에 이행하지 아니하는 경우에는 그 사실을 금융위원회에 보고하여야 하며 법시행령 제269조 제2항이 정하는 사항을 공시하여야 합니다.
- 집합투자업자는 위의 내용에 따른 요구에 대하여 금융위원회에 이의를 신청할 수 있으며 이 경우 관련 당사자는 금융위원회의 결정을 따라야 합니다.
- 신탁업자의 확인사항은 다음과 같습니다.
투자설명서가 법령 및 집합투자규약에 부합하는지 여부 / 자산운용보고서의 작성이 적정한지 여부 / 위험관리방법의 작성이 적정한지 여부 / 집합투자재산의 평가가 공정한지 여부 / 기준가격 산정이 적정한지 여부 / 시정요구 등에 대한 집합투자업자의 이행명세 / 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법 시행령 제269조 제4항에서 정하는 사항

2. 책임

집합투자업자, 신탁업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

3 연대책임

집합투자업자와 신탁업자는 판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)와 함께 법에 따라 수익자에 대하여 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우 연대하여 손해배상책임을 집니다.

나. 일반사무관리회사

회사명	(주)KB펀드파트너스
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동) ☎ 02-2073-0595 https://www.kbfps.com/

(1) 주요업무

- 1. 기준가격 계산에 관한 업무
- 2. 투자신탁의 결산 및 분배금 지급과 관련한 정보의 작성 및 제공 업무
- 3. 투자신탁보수 및 운용비용 등의 산정 업무
- 4. 기타 위의 업무에 부수되는 업무

(2) 의무

- 집합투자업자는 기준가격 산정업무를 일반사무관리회사에 위탁하며, 이 경우 그 수수료는 이 투자신탁재산에서 부담합니다.
- 일반사무관리회사는 이 투자신탁의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에게 통보하여야 하며, 집합투자업자 및 판매회사는 산정된 기준가격을 집합투자업자·판매회사의 영업소 및 인터넷 홈페이지에 게시하여야 합니다.

(3) 책임

- 일반사무관리회사는 기준가격 계산의 오류 및 집합투자업자와 맺은 계약의 불이행 등으로 인해 수익자에게 손실을 초래한 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 수익자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

다. 집합투자기구 평가회사

해당사항 없습니다.

라. 채권평가회사

회사명	한국자산평가(KAP)	나이스피앤아이(주)	KIS채권평가
주소 및 연락처	서울시 종로구 을곡로 75, 11층(현대빌딩) TEL: 02-2251-1300	서울시 영등포구 국회대로68길 11 (여의도동) 9층 TEL:02-398-3900	서울시 영등포구 국제금융로6길 38, 한국화재보험협회 4층 TEL:02-3215-1416
회사연혁 등 (홈페이지 참조)	www.koreabp.com	www.nicepni.com	www.bond.co.kr

(1) 주요업무

- 채권시가평가 정보 제공, 채권 관련 자료 및 분석도구 제공, 집합투자재산에 속하는 채권 등 투자증권 및 파생상품의 가격을 평가하고 이를 이 투자신탁의 집합투자업자 및 사무관리회사에 제공합니다.

제 5 부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 수익자총회 등

(1) 수익자총회의 구성

- 이 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 두며, 수익자총회는 법령(또는 신탁계약)에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있습니다.
- 수익자총회의 의결을 요하는 경우로서 특정 종류의 수익증권의 수익자에 대하여만 이해관계가 있는 때에는 그 종류의 수익자로 구성되는 수익자총회를 개최할 수 있습니다.

(2) 수익자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1. 수익자총회의 소집

- 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집합니다. 이 경우 수익자총회는 집합투자업자의 본점소재지 또는 이에 인접한 지역에 소집하여야 합니다.
- 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총 좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있습니다.
- 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 수익자총회의 소집통지를 전자등록기관에 위탁하여야 합니다.
- 집합투자업자가 수익자총회를 소집할 경우에는 수익자총회일을 정하여 2주간전에 각 수익자에 대하여 회의의 목적사항을 기재한 통지서를 서면 또는 전자문서로 발송하여야 합니다.
- 전자등록기관은 수익자총회의 소집을 통지하거나 수익자의 청구가 있을 때에는 의결권 행사를 위한 서면을 보내야 합니다.
- 전자등록기관은 의결권 행사를 위한 서면을 보내는 때에는 가부 등의 표시로 그 수익자의 의사가 명확히 표시될 수 있도록 하여야 하며, 법시행규칙 제20조에서 정하는 바에 따라 의결권 행사에 참고할 수 있는 자료를 집합투자업자로부터 제출받아 보내야 합니다.

2 의결권 행사 방법

- 수익자총회는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총 좌수의 4분의 1 이상의 수로 결의합니다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총 좌수의 5분의 1 이상의 수로 결의할 수 있습니다.
- 수익자는 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있습니다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 수익자총회에 출석한 수익자가 소유한 수익증권의 총 좌수의 결의내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사(이하 "간주의결권행사"라 한다)한 것으로 봅니다.
 1. 수익자에게 법시행령 제221조 제6항으로 정하는 방법에 따라 의결권 행사에 관한 통지가

- 있었으나 의결권이 행사되지 아니하였을 것
 - 2. 간주의결권행사의 방법이 신탁계약서에 기재되어 있을 것
 - 3. 수익자총회에서 의결권을 행사한 수익증권의 총 좌수가 발행된 수익증권의 총 좌수의 10분의 1 이상일 것
 - 4. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 법시행령 제221조 제7항으로 정하는 방법 및 절차를 따를 것
- 서면에 의하여 의결권을 행사하려는 수익자는 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 수익자총회일 전날까지 집합투자업자(법 제190조 제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)에 제출하여야 합니다.
 - 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 수익자총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 합산합니다.
 - 집합투자업자는 수익자로부터 제출된 의결권행사를 위한 서면과 의결권행사에 참고할 수 있는 자료를 수익자총회일로부터 6개월간 본점에 비치하여야 하며, 수익자는 집합투자업자의 영업시간 중에 언제든지 서면 및 자료의 열람과 복사를 청구할 수 있습니다.
 - 수익자총회의 의장은 수익자 중에서 총회에서 선출합니다.

3. 연기수익자총회

- 집합투자업자(위 '수익자총회의 소집' 내용에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함)는 '의결권 행사방법'에 따른 수익자총회의 결의가 이루어지지 아니한 경우 그 날부터 2주 이내에 연기된 수익자총회(이하 "연기수익자총회"라 한다.)를 소집하여야 합니다.
- 연기수익자총회의 결의는 '의결권 행사방법'을 준용하며, 이 경우 "발행된 수익증권 총좌수의 4분의 1 이상"은 "발행된 수익증권 총좌수의 8분의 1 이상"으로 보고, "수익증권 총좌수의 5분의 1 이상"은 "수익증권의 총좌수의 10분의 1 이상"으로 봅니다.

(3) 수익자총회 결의사항

- 집합투자업자는 신탁계약 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.
 1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
 2. 신탁계약기간의 변경(투자신탁을 설정할 당시에 그 기간변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우는 제외한다)
 3. 투자신탁의 종류(법 제229조의 구분에 따른 종류를 말한다)의 변경. 다만, 투자신탁을 설정할 때부터 다른 종류의 투자신탁으로 전환하는 것이 예정되어 있고, 그 내용이 신탁계약서에 표시되어 있는 경우에는 제외한다.
 4. 주된 투자대상자산의 변경
 - 4의2. 투자대상자산에 대한 투자한도의 변경(법시행령 제80조 제1항 제3호의2각 목 외의 부분에 따른 투자행위로 인한 경우만 해당한다)
 5. 집합투자업자의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 합병·분할·분할합병
 - 나. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
 - 다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
 6. 신탁업자의 변경, 다만 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 합병·분할·분할합병
 - 나. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우

- 다. 법 제184조 제4항, 법 제246조 제1항 등 관련 법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁 계약의 일부가 이전되는 경우
- 라. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
- 마. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
- 바. 법시행령 제245조 제5항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자 기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우
- 7. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

(4) 반대매수청구권

- 투자신탁의 수익자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 집합투자업자에게 수익증권의 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 수익증권의 매수를 청구할 수 있습니다.
 1. 법 제188조 제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 법 제193조 제2항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대(수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한경우로 한정한다)하는 수익자가 그 수익자총회의 결의일로부터 20일 이내에 수익증권의 매수를 청구하는 경우
 2. 법 제193조 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 투자신탁의 합병에 반대하는 수익자가 법시행령 제222조 제1항으로 정하는 방법에 따라 수익증권의 매수를 청구하는 경우
- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우 해당 수익자에게 수익증권의 매수에 따른 수수료, 그 밖의 비용을 부담시켜서는 아니 됩니다.
- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우에는 매수청구기간이 만료된 날부터 15일 이내에 그 투자신탁재산으로 법시행령 제222조에서 정하는 방법에 따라 그 수익증권을 매수하여야 합니다. 다만, 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 금융위원회의 승인을 받아 수익증권의 매수를 연기할 수 있습니다.

나. 잔여재산분배

- 금융위원회의 승인을 받아 투자신탁을 해지하는 경우, 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료, 수익자총회의 투자신탁 해지 결의, 투자신탁의 등록 취소 등의 사유로 투자신탁을 해지하는 경우 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 신탁계약이 정하는 바에 따라 투자신탁 재산에 속하는 자산을 해당 수익자에게 지급할 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

- 수익자는 집합투자업자(해당 수익증권을 판매한 판매회사를 포함한다)에게 영업시간 중에 이유를 기재한 서면으로 그 수익자에 관련된 투자신탁재산에 관한 장부·서류의 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 법시행령 제95조 제1항에서 정하는 정당한 사유가 없는 한 이를 거절하여서는 아니 됩니다.
- 수익자가 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있는 장부·서류는 다음 각 호와 같습니다.
 1. 투자신탁재산 명세서
 2. 수익증권 기준가격대장
 3. 재무제표 및 그 부속명세서
 4. 투자신탁재산 운용내역서
- 집합투자업자는 신탁계약서를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

라. 손해배상책임

- 금융투자업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다. 다만, 배상의 책임을 질 금융투자업자가 상당한 주의를 하였음을 증명하거나 수익자가 금융투자상품의 매매, 그 밖의 거래를 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 않습니다.
- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- 증권신고서(정정신고서 및 첨부서류를 포함한다)와 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함한다) 중 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 경우에는 다음 각 호의 자는 그 손해에 관하여 배상의 책임을 집니다. 다만, 배상의 책임을 질자가 상당한 주의를 하였음에도 불구하고 이를 알 수 없었음을 증명하거나 그 증권의 취득자가 취득의 청약을 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 않습니다.
 1. 그 증권신고서의 신고인과 신고 당시의 발행인의 이사(이사가 없는 경우 이에 준하는 자를 말하며, 법인의 설립 전에 신고된 경우에는 그 발기인을 말한다)
 2. 상법 제401조의2 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 그 증권신고서의 작성을 지시하거나 집행한 자
 3. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류가 진실 또는 정확하다고 증명하여 서명한 공인회계사·감정인 또는 신용평가를 전문으로 하는 자 등(그 소속단체를 포함한다) 법시행령 제135조 제1항에서 정하는 자
 4. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류에 자기의 평가·분석·확인 의견이 기재되는 것에 대하여 동의하고 그 기재내용을 확인한 자
 5. 그 증권의 인수인 또는 주선인(인수인 또는 주선인이 2인 이상인 경우에는 발행인 또는 매출인 으로부터 직접 증권의 인수를 의뢰받아 인수조건 등을 정하는 인수인을 말한다)
 6. 그 투자설명서를 작성하거나 교부한 자
 7. 매출의 방법에 의한 경우 매출신고 당시의 매출인

마. 재판관할

- 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사가 신탁계약에 관하여 소송을 제기하는 때에는 소송을 제기하는 자의 본점소재지를 관할하는 법원에 제기합니다.
- 수익자가 소송을 제기하는 때에는 수익자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 수익자가 외국환거래법 제3조 제1항 제15호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

- 이 투자신탁의 신탁계약 등 추가정보를 원하시는 고객은 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.
- 이 투자신탁의 기준가격 변동 등 운용실적에 관해서는 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 요구할 수 있습니다.
- 이 투자신탁의 투자설명서 및 기준가격 변동 등은 한국금융투자협회에서 열람, 복사하거나, 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 의무해지

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 투자신탁을 해지하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.
 1. 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료
 2. 수익자총회의 투자신탁 해지 결의
 3. 투자신탁의 피흡수합병
 4. 투자신탁의 등록 취소
 5. 수익자의 총수가 1인이 되는 경우. 다만, 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제224조의2에서 정하는 경우는 제외한다.

나. 임의해지

- 집합투자업자는 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융위원회의 승인을 받지 아니하고 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.
 1. 수익자 전원이 동의한 경우

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기 보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

1. 영업보고서

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 매 분기의 영업보고서를 작성하여 매분기 종료 후 2개월 이내에 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.
- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 영업보고서를 다음 각 호의 서류로 구분하여 작성하여야 합니다.
 1. 투자신탁의 설정 현황
 2. 투자신탁재산의 운용 현황과 수익증권의 기준가격표
 3. 법 제87조 제8항 제1호·제2호에 따른 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유를 적은 서류
 4. 투자신탁재산에 속하는 자산 중 주식의 매매회전율과 자산의 위탁매매에 따른 투자중개업자별 거래금액·수수료와 그 비중

2) 결산서류

- 집합투자업자는 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속명세서(이하 "결산서류"라 한다)를 작성하여야 합니다.
 1. 재무상태표
 2. 손익계산서
 3. 자산운용보고서
- 집합투자업자는 투자신탁에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 결산서류를 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.

1. 투자신탁의 회계기간 종료
2. 투자신탁의 계약기간 종료
3. 투자신탁의 해지

(2) 자산운용보고서

- 집합투자업자는 법 제88조에서 규정한 자산운용보고서를 작성하여 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3개월마다 1회 이상 투자신탁의 수익자에게 교부하여야 합니다.
- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산운용보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.
 1. 수익자가 자산운용보고서의 수령을 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 표시한 경우
 2. 집합투자업자가 단기금융집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우로서 매월 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
 3. 집합투자업자가 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(법 제230조 제3항에 따라 그 수익증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3개월마다 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
 4. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우로서 신탁계약에 자산운용보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우
- 집합투자업자는 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 합니다.
 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 "기준일"이라 한다) 현재의 투자신탁의 자산·부채 및 수익증권의 기준가격
 - 가. 회계기간의 개시일 부터 3개월이 종료되는 날
 - 나. 회계기간의 말일
 - 다. 계약기간의 종료일
 - 라. 해지일
 2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 투자신탁의 최초 설정일을 말한다) 부터 해당 기준일까지의 기간(이하 "해당 운용기간"이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항
 3. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 투자신탁재산 총액에 대한 각각의 비율
 4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 매매회전율(해당 운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율을 말한다)
 5. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 내용
 6. 투자신탁의 투자운용인력에 관한 사항. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준일로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
 7. 투자신탁의 투자환경 및 운용계획
 8. 투자신탁의 업종별·국가별 투자내역
 9. 투자신탁의 결산 시 분배금 내역(결산 후 최초로 작성하는 자산운용보고서로 한정한다)
 10. 투자신탁의 투자대상 범위 상위 10개 종목
 11. 투자신탁의 구조. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준일로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
 12. 투자신탁이 환위험을 회피할 목적으로 파생상품을 거래하는 경우 그 거래에 관한 사항
 13. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
- 집합투자업자는 수익자에게 자산운용보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 전자등록기관을 통하여 기준일부터 2개월 이내에 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하

여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제89조 제2항 제1호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(3) 자산보관·관리보고서

- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 투자신탁재산에 관하여 투자신탁의 회계기간 종료, 투자신탁의 계약기간 종료 또는 투자신탁의 해지 등 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 합니다.
 1. 신탁계약의 주요 변경사항
 2. 투자운용인력의 변경
 3. 수익자총회의 결의내용
 4. 법 제247조 제5항 각 호의 사항
 5. 이해관계인과의 거래의 적격 여부를 확인한 경우에는 그 내용
 6. 회계감사인의 선임, 교체 및 해임에 관한 사항
 7. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.
 1. 수익자가 자산보관·관리보고서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우
 2. 신탁업자가 금융위원회가 정하여 고시하는 방법에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 집합투자기구의 자산보관·관리보고서를 공시하는 경우
 - 가. 단기금융집합투자기구
 - 나. 환매금지형집합투자기구(법 제230조 제3항에 따라 그 집합투자증권이 상장된 경우만 해당한다)
 - 다. 상장지수집합투자기구
 3. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우로서 신탁계약에서 자산보관·관리보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우
- 신탁업자는 수익자에게 자산보관·관리보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 전자등록기관을 통하여 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제89조 제2항 제1호 및 제3호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(4) 기타 장부 및 서류

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사 및 일반사무관리회사는 금융위원회가 정하는 바에 따라 그 업무에 관한 장부 및 서류를 작성하여 본점 및 지점에 비치하거나 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하여야 합니다.
- 한국금융투자협회는 법시행령 제94조 제2항에서 정하는 방법에 따라 각 집합투자재산의 순자산가치의 변동명세가 포함된 운용실적을 비교하여 그 결과를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

나. 수시공시

(1) 신탁계약 변경에 관한 공시

- 집합투자업자는 신탁계약을 변경한 경우에는 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 하며, 수익자총회의 결의를 거쳐 신탁계약을 변경한 경우에는 공시 외에 이를 수익자에게 통지하여야

합니다.

(2) 수시공시

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체 없이 공시하여야 합니다.
 1. 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력(운용한 집합 투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률을 말한다)
 2. 법시행령 제93조 제2항에서 정하는 부실자산이 발생한 경우 그 명세 및 상각률
 3. 수익자총회의 결의내용
 4. 투자설명서의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다
 - 가. 법 및 법시행령의 개정 또는 금융위원회의 명령에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 나. 신탁계약의 변경에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 다. 투자설명서의 단순한 자구수정 등 경미한 사항을 변경하는 경우
 - 라. 투자운용인력의 변경이 있는 경우로서 법 제123조 제3항 제2호에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 5. 집합투자업자의 합병, 분할, 분할합병 또는 영업의 양도·양수
 6. 집합투자업자 또는 일반사무관리회사가 기준가격을 잘못 산정하여 이를 변경하는 경우에는 그 내용(법시행령 제262조 제1항 후단에 따라 공고·게시하는 경우에 한한다)
 7. 그 밖에 수익자의 투자판단에 중대한 영향을 미치는 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시 하는 사항
- 수시공시는 다음 각 호의 방법으로 합니다.
 1. 집합투자업자(www.rkpsg.com), 수익증권을 판매한 판매회사 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
 2. 수익증권을 판매한 판매회사로 하여금 전자우편을 이용하여 수익자에게 알리는 방법
 3. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사의 본점과 지점, 그 밖의 영업소에 게시하는 방법

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 속하는 법 제9조 제15항 제3호 가목에 따른 주권상장법인으로서 법 제87조 제7항에 따른 의결권공시대상법인이 발행한 주식(법 제9조 제15항 제3호 나목에 따른 주권상장법인의 경우에는 주식과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 의결권 행사 내용 등을 다음 각 호의 구분에 따라 공시 하여야 합니다.
 1. 법 제87조 제2항 및 제3항에 따라 주요의결사항에 대하여 의결권을 행사하는 경우 : 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
 2. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하는 경우 : 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
 3. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하지 아니한 경우 : 의결권을 행사하지 아니한 구체적인 사유

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

해당사항 없습니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 투자 중개업자의 선정기준

해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

투자주체	유경PSG자산운용(주)
투자목적	고유재산의 운용 효율을 도모하고 집합투자기구 운용에 대한 책임성을 제고하고자 함
투자시기	최초설정일
투자금액	2억원
투자기간	집합투자기구 만기시점 까지
투자금 회수계획	없음

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

제 6 부. 첨부서류에 관한 사항

[집합투자증권신고서 제출시 첨부서류]

1. 집합투자계약(부속서류를 포함)
2. 다음 각 목의 자와 체결한 업무위탁계약서(부속서류 포함)의 사본
 - 가. 신탁업자
 - 나. 일반사무관리회사(그 일반사무관리회사와 업무위탁계약을 체결한 경우)

[집합투자증권신고서 제출시 추가서류]

1. 간이투자설명서
2. 투자설명서

[붙임] 용어 풀이

용어	내용
집합투자	2인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 받아 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 투자·운영하는 회사를 말합니다.
집합투자기구(=펀드)	2인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 투자자로부터 일상적인 운용 지시를 받지 아니하면서 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것으로서, 투자신탁, 투자회사, 뮤추얼펀드, 투자기구 등으로 불리나 "펀드"라는 용어 로 가장 널리 불립니다.
신탁업자	집합투자자산을 보관·관리하는 회사를 말합니다.
한국금융투자협회 펀드코드	상장주식의 경우 회사명 또는 코드번호 6자리를 활용하여 수익자들이 쉽게 공시사항을 조회, 활용할 수 있는 것처럼 펀드 또한 한국금융투자협회가 부여 하는 5자리의 고유 코드가 존재하며, 펀드명 뿐만 아니라 이러한 코드를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
폐쇄형(집합투자기구)	환매가 불가능한 펀드입니다.
추가형(집합투자기구)	기 설정된 펀드에 추가설정이 가능한 펀드입니다.
단위형(집합투자기구)	집합투자기구의 모집시기(판매기간)가 한정되어 있고 그 이후에는 가입할 수 없는 펀드입니다.
종류형(집합투자기구)	통상 멀티클래스펀드로 불립니다. 멀티클래스펀드란 하나의 펀드 안에서 투자자 그룹(클래스)별로 서로 다른 판매보수와 수수료 체계를 적용하는 상품을 말합니다. 보수와 수수료의 차이로 클래스별 기준가격은 다르게 산출되지만 각 클래스는 하나의 펀드로 간주되어 통합 운용되므로 자산운용 및 평가 방법은 동일합니다.
증권펀드	일반적으로 집합투자재산의 50%를 초과하여 증권(주식, 채권 등)에 투자하는 펀드를 말합니다.
주식형펀드	일반적으로 집합투자재산의 60% 이상을 주식에 투자하는 펀드를 말합니다.
채권형펀드	일반적으로 주식에 투자하지 않는 펀드로서 통상 집합투자재산의 60% 이상을 채권에 투자하는 펀드를 말합니다.
주식혼합/채권혼합형 펀드	일반적으로 주식과 채권에 모두 투자할 수 있는 펀드로서, 주식에 최대 50% 이상 투자할 수 있는 펀드를 주식혼합형, 주식에 최대투자 가능비율이 50% 미만이 펀드를 채권혼합형이라고 말합니다.
상장지수펀드	특정지수의 변화에 연동하여 운용하는 것을 목표로 하는 펀드로서 거래소에 상장하여 거래하기 때문에 주식과 같은 방법으로 거래가 가능합니다.
부동산펀드	집합투자재산의 50%이상을 부동산(부동산과 관련된 증권 등 포함)에 투자하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 매입·환매 및 분배시 적용되는 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경 됩니다.
순자산	펀드의 투자원금 및 운용성과를 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
신탁보수	펀드의 운용 및 관리와 관련된 비용입니다. 다시 말해 재산을 운용 및 관리 해준 대가로 고객이 지불하는 비용입니다. 이는 통상 연율로 표시되며, 신탁 보수에는 운용보수, 판매보수, 수탁보수 등이 있습니다. 보수율은 상품마다 다

유경공모부동산투자신탁제3호

	르게 책정 되는 것이 일반적입니다.
판매수수료	투자자가 펀드 매입시, 판매회사에 일회적으로 지불하는 수수료입니다. 이는 상품에 대한 취득권유 및 설명, 투자설명서 제공 등에 수반되는 비용을 포함하고 있습니다. 수수료 지불시점에 따라 선취판매수수료와 후취판매수수료로 구분합니다.
설정	집합투자규약에 의거, 신탁업자와 신탁계약을 체결한 후, 일정단위의 신탁금을 납입하는 것을 설정이라고 하며, 신규설정과 추가설정이 있습니다.
해지	투자신탁(펀드)의 신탁기간이 종료되거나, 스팟펀드처럼 약속한 수익률에 도달할 경우 펀드의 자산을 모두 처분, 투자자들에게 원금과 손익을 나눠 주는 법적 절차를 말합니다.
환매	만기가 되기 전에 맡긴 돈을 되찾아 가는 것을 환매라고 합니다. 다만, 폐쇄형 상품의 경우 일정기한까지 중도해약을 금지하고 있습니다.
환매수수료	특정기간 이내에 펀드를 환매할 시 일정한 벌칙금 형식으로 투자자에게 일회적으로 부과하는 수수료입니다. 이는 펀드 운용의 안정성과 펀드 환매시 소요되는 여러 비용을 감안하여 책정되며, 부과된 수수료는 다시 펀드재산에 편입됩니다.